



Comune di Campiglia Marittima



REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con delibera di consiglio n°57 del 17 giugno 2015
Modificato con delibera di consiglio n°93 del 08 ottobre 2015

In copertina:

“Le strade del sole”

pittura al silicato – dimensione 6m x 3m

Realizzata da:

Alessia Pozzi – Allan Boccatonda – Daniele Berti – Rosita D’Agrosa – Vantina Bianchi

Opera realizzata in virtù della convenzione tra il Comune di Camiglia M.ma e l’Accademia di Belle arti di Firenze

Scuola di Pittura prof. Saverio Calogero Vinciguerra

Gruppo di lavoro

Alessandro Grassi
Annalisa Giorgetti
Nicola Argentieri
Stefanella Agostini
Catia Turchetti
Valerio Buonaccorsi
Anna Ferretti

Ringraziamenti

Il nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Campiglia Marittima è stato redatto sulla base di un confronto con i tecnici del Comune di Piombino che hanno condotto, prima di noi, un lavoro di concertazione con i rappresentanti degli ordini e collegi professionali, con il Dipartimento di Prevenzione, Unità funzionale igiene sanità pubblica e Nutrizione dell'ASL 6 Val di Cornia, con l'Istituto Nazionale di Bioarchitettura, Sezione di Livorno e Arcipelago Toscano.

INDICE

TITOLO I - FINALITÀ, SOSTENIBILITÀ E QUALITÀ DELL'ARCHITETTURA	11
Art. 1 - Obiettivi generali	11
Art. 2 - Principi di sostenibilità delle trasformazioni urbane	11
Art. 3 - Qualità degli insediamenti e dell'architettura	11
TITOLO II - NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI GENERALI	13
Art. 4 - Tipologia degli atti	13
Art. 5 - Definizione degli interventi	13
Art. 6 - Presentazione delle domande, segnalazioni e comunicazioni	13
Art. 7 - Esame delle domande e verifica delle SCIA e comunicazioni	14
Art. 8 - Permesso di costruire	15
Art. 9 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	19
Art. 10 - Attività edilizia libera (CIL - CILA)	20
Art. 11 - Atto di assenso comunale	21
Art. 12 - Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza	21
Art. 13 - Accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria e attestazione di conformità in sanatoria)	21
Art. 14 - Aree sottoposte a tutela paesaggistica	22
Art. 15 - Autorizzazione per scarichi di reflui di competenza comunale	23
Art. 16 - Sportello unico attività produttive SUAP e Sportello unico edilizia SUE	24
Art. 17 - Commissione urbanistica - edilizia	25
Art. 18 - Commissione per il paesaggio	27
Art. 19 - Commissione tecnica interna	28
Art. 20 - Commissione per i progetti di edilizia sostenibile	29
TITOLO III - OPERE ESTERNE	31
Art. 21 - Manufatti a carattere precario e temporaneo	31
Art. 22 - Pertinenze	31
Art. 23 - Arredi per il godimento e l'uso degli spazi aperti pertinenziali	32
Art. 24 - Strutture per l'esercizio dell'attività venatoria	34
TITOLO IV - ESECUZIONE DELLE OPERE E CONDOTTA DEI LAVORI	37
Art. 25 - Comunicazione inizio lavori e adempimenti	37
Art. 26 - Soggetti responsabili	38
Art. 27 - Prescrizioni per i cantieri edilizi	38
Art. 28 - Documenti da conservare presso il cantiere	39
Art. 29 - Tutela di reperti storici e artistici	39
Art. 30 - Recinzioni e strutture provvisorie	39
Art. 31 - Demolizioni e scavi	40
Art. 32 - Ingombro degli spazi pubblici e ripristino	41
Art. 33 - Vigilanza e provvedimenti	41
Art. 34 - Ultimazione dei lavori: certificato di conformità e certificato di agibilità	42
Art. 35 - Altri adempimenti	43
TITOLO V - DECORO, SUOLO PUBBLICO, INSEGNE E PUBBLICITÀ	45
Art. 36 - Obblighi di manutenzione	45
Art. 37 - Finestre dei sotterranei	45
Art. 38 - Edifici dichiarati insalubri, anti-igienici, pericolosi o pericolanti	45
Art. 39 - Apposizione indicatori ed altri apparecchi	46
Art. 40 - Numero civico dei fabbricati	46
Art. 41 - Lapidi commemorative e stemmi	47
Art. 42 - Rampe per autoveicoli, uscite dalle autorimesse e passi carrabili	47

Art. 43 - Aggetti, sporgenze, balconi e pensiline	48
Art. 44 - Chiusura di aree fabbricabili	48
Art. 45 - Recinzioni	48
Art. 46 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico	49
Art. 47 - Pubblicità, insegne e tende	49
TITOLO VI - CARATTERISTICHE EDILIZIE IGIENICO-SANITARIE	51
Art. 48 - Classificazione dei locali residenziali	51
Art. 49 - Classificazione dei locali non residenziali	51
Art. 50 - Requisiti dei locali residenziali	52
Art. 51 - Requisiti dei locali non residenziali	54
Art. 52 - Requisiti funzionali delle unità immobiliari	56
Art. 53 - Migliorie igienico-funzionali su fabbricati esistenti	60
Art. 54 - Distanze tra i fabbricati e dai confini	61
TITOLO VII - NORME AMBIENTALI ED IGIENICO-COSTRUTTIVE	65
Art. 55 - Caratteristiche delle fondazioni	65
Art. 56 - Isolamento termico e fonico	65
Art. 57 - Impianti termici, di climatizzazione, di refrigerazione e di distribuzione del gas - Canne fumarie e camini – Impianti elettrici e tv	65
Art. 58 - Coperture	67
Art. 59 - Risparmio e approvvigionamento idrico	67
Art. 60 - Smaltimento delle acque bianche	68
Art. 61 - Sistemi di smaltimento delle acque reflue domestiche	69
Art. 62 - Installazione di pannelli solari termici o di altri dispositivi di produzione di energia da fonti rinnovabili	70
TITOLO VIII - DEFINIZIONI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	73
Art. 63 - Definizioni tecniche di riferimento	73
Art. 64 - Parametri urbanistici e edilizi	74
TITOLO IX - SANZIONI ED ENTRATA IN VIGORE	77
Art. 65 - Sanzioni	77
Art. 66 - Poteri di deroga	77
Art. 67 - Norme di raccordo	78
Art. 68 - Proprietà intellettuale	78
Art. 69 - Entrata in vigore, modifiche e integrazioni	78
ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE	79
Art. 1 - Elenco atti comprovanti la proprietà o altro titolo legittimante la richiesta d'intervento	79
Art. 2 - Progetti di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, sostituzioni e ristrutturazione urbanistica	80
Art. 3 - Progetti sul patrimonio edilizio esistente	82
Art. 4 - Progetti relativi ad interventi diretti soggetti a convenzionamento	83
Art. 5 - Progetti per insediamenti artigianali e industriali	84
Art. 6 - Progetti per interventi in zone agricole	85
Art. 7 - Progetti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico	87
Art. 8 - Progetti in aree protette	88
Art. 9 - Progetti che interessano l'attività dello sportello unico delle imprese	88
ALLEGATO 2 - DISPOSIZIONI SUI PARCHEGGI PRIVATI	89
Art. 1 - Parcheggi per la sosta stanziale	89
Art. 2 - Criteri per l'individuazione degli spazi per la sosta stanziale	89
Art. 3 - Criteri per il calcolo della superficie da destinare a sosta stanziale	89
Art. 4 - Criteri di localizzazione	90

ALLEGATO 3 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	93
CAPO I - Disposizioni generali	93
Art. 1 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione	93
CAPO II - Parametri urbanistici ed edilizi	93
Art. 2 - Indice insediativo residenziale	93
Art. 3 - Superficie territoriale	94
Art. 4 - Superficie fondiaria	94
Art. 5 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici	94
Art. 6 - Indice di fabbricabilità territoriale	94
Art. 7 - Indice di utilizzazione territoriale	94
Art. 8 - Indice di fabbricabilità fondiaria	94
Art. 9 - Indice di utilizzazione fondiaria	94
Art. 10 - Superficie utile lorda	95
Art. 11 - Superficie utile	97
Art. 12 - Superficie utile abitabile o agibile	98
Art. 13 - Superficie non residenziale o accessoria	98
Art. 14 - Superficie convenzionale complessiva	99
Art. 15 - Superficie coperta	99
Art. 16 - Rapporto di copertura	100
Art. 17 - Rapporto di occupazione del sottosuolo	100
Art. 18 - Altezza massima	100
Art. 19 - Altezza interna netta	101
Art. 20 - Altezza virtuale	101
Art. 21 - Numero dei piani	102
Art. 22 - Volume lordo	102
Art. 23 - Volume	102
Art. 24 - Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare	103
Art. 25 - Superficie di vendita	103
Art. 26 - Superficie di somministrazione	104
Art. 27 - Superficie permeabile di pertinenza	104
Art. 28 - Rapporto di permeabilità	104
Art. 29 - Densità arborea	104
Art. 30 - Superficie agraria utilizzabile	105
CAPO III - Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche	105
Art. 31 - Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche	105
CAPO IV - Disposizioni finali e transitorie	105
Art. 32 - Adeguamento dei regolamenti edilizi, degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio	105
Art. 33 - Disposizioni transitorie	106
Art. 34 - Abrogazioni	106
Art. 35 - Entrata in vigore	106
Definizioni tecniche di riferimento	106
Parte I - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi	106
Parte II - Definizioni ed elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni	110
ALLEGATO 4 - CENTRO STORICO	113
PARTE PRIMA - NORMATIVA	113
CAPO I - Disposizioni generali	113

Art. 1 - Definizioni	113
Art. 2 - Ambito di applicazione	113
Art. 3 - Finalità Contenuti	114
Art. 4 - Scomposizione dell'organismo edilizio	114
Art. 5 - modalità e procedure	115
CAPO II - Sistema copertura	115
Art. 6 - Manti di copertura	115
Art. 7 - Fumaioli, canne fumarie e torrini esalatori	117
Art. 8 - Abbaini, lucernari	117
Art. 9 - Aggetti di gronda e cornicioni	118
Art. 10 - Canali di gronda e pluviali	118
Art. 11 - Terrazze	119
CAPO III - Sistema facciata	119
Art. 12 - Composizione architettonica della facciata	120
Art. 13 - Superfici intonacate	120
Art. 14 - Superfici in pietra faccia vista e rivestimenti di facciata	121
Art. 15 - Superfici in mattoni faccia vista	122
Art. 16 - Particolari architettonici e decorativi in pietra naturale	122
Art. 17 - Particolari architettonici e decorativi in finta pietra	122
Art. 18 - Tinteggiature coloriture e decorazioni pittoriche	122
Art. 19 - Apertura o modifica delle luci nei fronti esterni	123
Art. 20 - Protezione esterna (pensiline e ripari para-pioggia)	124
Art. 21 - Balconi	125
Art. 22 - Scale esterne di accesso	125
CAPO IV - Sistema elementi di finitura della facciata	126
Art. 23 - Serramenti oscuranti	126
Art. 24 - Finestre e porte-finestre	127
Art. 25 - Porte e portoni	127
Art. 26 - Vettrine e simili	128
Art. 27 - Serrande saracinesche e simili	128
Art. 28 - Elementi in ferro lavorato (grate, ringhiere, cancelli e simili)	129
CAPO V - Sistema oggettistica di corredo al fronte esterno	129
Art. 29 - Buche delle lettere, cassette postali	129
Art. 30 - Insegne	130
Art. 31 - Targhe indicanti arti, mestieri e professioni	131
Art. 32 - Tende parasole	131
Art. 33 - Illuminazione privata a servizio dei negozi, pubblici esercizi e abitazioni private	132
Art. 34 - Bacheche	132
Art. 35 - Contenitori e distributori automatici	132
CAPO VI - Sistema segnaletica ed affissioni	133
Art. 36 - Numeri civici	133
Art. 37 - Targhe toponomastiche	133
Art. 38 - Frecce segnaletiche e indicazioni turistiche	133
Art. 39 - Preinsegne commerciali	134
Art. 40 - Manifesti murali cartelli e cartelloni	134
CAPO VII - Impianti tecnologici	134
Art. 41 - Impianti tecnologici per servizi pubblici	134
Art. 42 - Cavi della rete elettrica e telefonica	134
Art. 43 - Tubazioni di rete (gas, acqua e simili)	135

Art. 44 - Impianti tecnologici privati e locali tecnici	135
Art. 45 - Pannelli solari e fotovoltaici	136
Art. 46 - Antenne e parabole	136
Art. 47 - Impianti di condizionamento e simili	136
Art. 48 - Campanelli, citofoni, videocitofoni	137
CAPO VIII - Sistema spazio esterno	137
Art. 49 - Pavimentazioni	138
Art. 50 - Recinzioni e muri di confine	138
Art. 51 - Resedi	139
Art. 52 - Cisterne e pozzi	139
Art. 53 - Arredi fissi e/o temporanei per l'uso degli spazi aperti su area pubblica o privata	139
Art. 54 - Pedane e delimitazioni	139
Art. 55 - Sedili, sedie e tavoli	140
Art. 56 - Gazebi e ombrelloni	140
Art. 57 - Sistema illuminante	141
Art. 58 - Elementi mobili per esposizione merci	142
PARTE SECONDA - CODICE DI PRATICA	143
PARTE TERZA - ABACO DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI	159
ALLEGATO 5 - INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE	161
Art. 1 - Finalità	161
Art. 2 - Campo di applicazione	161
Art. 3 - Strumenti di progettazione e verifica della qualità	161
Art. 4 - Documentazione da allegare all'istanza e modalità di verifica per l'ottenimento degli incentivi	161
Art. 5 - La quantificazione degli incentivi	162
Art. 6 - Adempimenti a fine lavori	164
Art. 7 - Varianti in corso d'opera	164
Art. 8 - Inottemperanza	164
Schede	165
ALLEGATO 6 - PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI	191
1. Leggi Nazionali, Regolamento Edilizio, Licenza Edilizia	191
2. Strumenti Urbanistico-Edilizi Comunali	193
3. Normativa Vigente	194
4. Evoluzione dei Centri Abitati nel Comune di Campiglia M.ma	195

TITOLO I - FINALITÀ, SOSTENIBILITÀ E QUALITÀ DELL'ARCHITETTURA

Art. 1 - Obiettivi generali

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'articolo 4 del DPR 6 gennaio 2001, n. 380 e dell'articolo 106 della LRT n. 65 del 10 novembre 2014, è un atto normativo finalizzato a perseguire obiettivi d'interesse pubblico quali l'ordinato sviluppo edilizio ed urbanistico nell'ambito del territorio comunale.
2. Tutte le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono formulate nell'autonomia regolamentare sancita dal DLgs 267/2000, salvo il rispetto dei principi fissati dalle leggi statali e regionali.

Art. 2 - Principi di sostenibilità delle trasformazioni urbane

1. In coerenza con i principi stabiliti dalla LRT 65/2014, il presente strumento comunale si fonda, per le parti aventi carattere descrittivo e indicativo, sul concetto di sostenibilità delle trasformazioni permanenti e sulla rinnovabilità delle risorse essenziali del territorio.
2. Il presente Regolamento persegue, altresì, il mantenimento degli indicatori sensibili all'ambiente, ai valori umani, al benessere collettivo, in quanto in grado di apprezzare la qualità ambientale come ragione di insediamento di attività pregiate.
3. Il presente Regolamento recepisce le disposizioni del DLgs 192/2005 e delle successive modifiche, della LRT 39/2005 e del DLgs 152/2006. Recepisce e regola, inoltre, le norme incentivanti l'edilizia sostenibile, di cui all'articolo 217 e seguenti della LRT 65/2014 così come dettagliatamente descritte nell'Allegato 5 "*Incentivi per l'edilizia sostenibile*".

Art. 3 - Qualità degli insediamenti e dell'architettura

1. La qualità degli insediamenti urbani e degli elementi dell'architettura, la tutela del paesaggio, dell'ambiente e delle bellezze naturali, delle testimonianze di valore storico, la sicurezza delle costruzioni e dei loro abitanti, partecipano ad innalzare il livello della qualità della vita. A tal fine, per la realizzazione degli interventi edilizi, il presente regolamento raccomanda, recepisce ed incentiva le norme riguardanti l'edilizia sostenibile.
2. L'architettura è elemento fondamentale della storia e della cultura del nostro paese; essa rappresenta una delle forme di espressione artistica essenziale nella vita quotidiana dei cittadini, costituisce il patrimonio di domani ed è parte integrante dell'ambiente urbano e dell'ambiente rurale.
3. Un'architettura di qualità migliora il rapporto dei cittadini con il loro ambiente e può contribuire efficacemente alla coesione sociale, alla creazione di posti di lavoro, alla promozione del turismo culturale, allo sviluppo economico più in generale. L'architettura e l'urbanistica sono prestazioni intellettuali, artistiche e professionali. Esse rappresentano, pertanto, un servizio al contempo culturale ed economico.
4. Sulla base di questi principi ogni attore, ciascuno in base al ruolo e competenza, è consapevole che dalla propria azione può derivare un innalzamento del livello complessivo della qualità urbana.

TITOLO II - NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 4 - Tipologia degli atti

1. Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione oggi vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a secondo della loro natura ed entità sono soggette a:
 - a. permesso di costruire - PdC
 - b. segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 - c. permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria
 - d. comunicazione inizio lavori - CIL
 - e. comunicazione inizio lavori asseverata - CILA
 - f. procedura abilitativa semplificata - PAS
2. Ai sensi dell'articolo 107 del DLgs 267/2000 i provvedimenti di cui al presente regolamento sono rilasciati, salvo diversa e specifica indicazione, a firma del Dirigente.

Art. 5 - Definizione degli interventi

1. La definizione degli interventi edilizi, in via prevalente, è quella prevista dalla LRT 65/2014 e dal DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il Comune può disciplinare ulteriormente il campo delle definizioni, anche in rapporto alle esigenze di raccordo con il proprio strumento urbanistico generale, con allegati al presente regolamento edilizio comunale. Il Comune può altresì emanare, con appositi atti dirigenziali, specificazioni ed esemplificazioni sulla definizione degli interventi edilizi.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 207 della LRT 65/2014, è stato predisposto l'Allegato 6 "*Perimetro dei centri abitati*" all'interno del quale sono stati definiti i perimetri dei centri abitati di Campiglia capoluogo, Venturina Terme, Cafaggio e Lumiere, alla data del 1° settembre 1967. L'Allegato 6 costituisce quindi un mero atto ricognitivo condotto sulla base di documenti d'archivio in possesso di questa Amministrazione comunale, ed è pertanto sempre fatta salva la possibilità di dimostrare una diversa perimetrazione del centro abitato sulla base di prove documentali tra quelle indicate al comma 5° dell'articolo 207 della LRT 65/2014.

Art. 6 - Presentazione delle domande, segnalazioni e comunicazioni

1. Le domande, le segnalazioni e le comunicazioni dovranno essere presentate sugli appositi moduli predisposti dal Comune, o inviate anche a mezzo postale o con le modalità telematiche (PEC) definite dagli atti comunali e nel rispetto delle "*Istruzioni tecniche per l'invio delle pratiche telematiche tramite PEC*" e, al fine di essere dichiarate ricevibili, dovranno essere corredate da:
 - a. atto comprovante la proprietà o il titolo legittimante la richiesta (nel caso di strumenti attuativi, gli estremi della convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale) contenente i dati identificativi delle proprietà compresi i riferimenti catastali;
 - b. codice fiscale o partita IVA;
 - c. dati anagrafici se il richiedente è persona fisica, dati inerenti la sede sociale e legale in caso di società;
 - d. indicazione del recapito del richiedente (se diverso da quello indicato al punto precedente);
 - e. indirizzo di Posta Elettronica Certificata;

- f. copia della quietanza od estremi di pagamento dei diritti di segreteria, se dovuti sulla base delle vigenti normative e delle conseguenti deliberazioni comunali;
 - g. documentazione di cui all'Allegato 1: "*Documentazione da allegare*";
 - h. dichiarazione del progettista abilitato che assevera la conformità del progetto agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali approvati e adottati, al regolamento edilizio e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, efficienza energetica, ecc.);
 - i. ogni altra documentazione che il progettista ritenga necessaria;
 - j. provvedimento di pronuncia di compatibilità ambientale inerente la procedura di valutazione di impatto ambientale, ove necessaria;
 - k. ogni altro documento, elaborato, progetto o certificazione previsti da specifiche normative di settore;
 - l. nel caso di permesso di costruire o di SCIA, una dichiarazione a firma del richiedente e del progettista qualora gli stessi intendano avvalersi o meno della facoltà di provvedere direttamente all'acquisizione di tutti i pareri, nulla osta, o atti di assenso comunque denominati necessari per l'esecuzione dei lavori e preliminari al rilascio del permesso di costruire o all'efficacia della SCIA. Se tale acquisizione è effettuata direttamente dal richiedente, la domanda o la SCIA dovrà essere corredata di tutti i pareri suddetti. Se a tale acquisizione provvede il Comune, la domanda o la SCIA dovrà essere corredata di tutta la documentazione necessaria a tale scopo;
 - m. ogni parere, nulla osta o atto di assenso di enti diversi dal Comune, nonché il preventivo atto di assenso di cui all'articolo 135 comma 4° della LRT 65/2014, ove dovuto.
2. Le domande, le SCIA e le comunicazioni devono essere firmate dall'avente titolo e dal progettista. Nell'ipotesi che vi siano più progettisti ognuno dovrà sottoscrivere il progetto per la parte di propria competenza.
 3. I competenti uffici del comune verificano le domande, le SCIA o le comunicazioni e, nel caso che le stesse risultino carenti della documentazione prevista dal presente articolo, saranno dichiarate irricevibili o inefficaci mediante provvedimento a firma del Responsabile del Servizio. Tale provvedimento, nel quale sarà opportunamente indicata la documentazione mancante, sarà comunicato all'interessato con notifica a mezzo postale o con modalità telematica (PEC) entro 10 giorni dalla presentazione della domanda, della SCIA o comunicazione. Se l'interessato non ottempera a quanto sopra entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni, la domanda, la SCIA o la comunicazione si intende respinta o inefficace e, senza ulteriore istruttoria, sarà archiviata dall'ufficio competente.
 4. Per le SCIA si farà inoltre riferimento alla disciplina di cui all'articolo 145 della LRT 65/2014.

Art. 7 - Esame delle domande e verifica delle SCIA e comunicazioni

1. Per le domande ricevibili o divenute tali dopo l'integrazione, e cioè complete della documentazione di cui al precedente articolo 6, è comunicato il nominativo del responsabile del procedimento nonché la data di inizio dello stesso.
2. Il responsabile del procedimento verifica la completezza formale della domanda, provvede a segnalare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o dell'accertamento di conformità e cura l'istruttoria con le modalità indicate all'art. 142 della LRT 65/2014.
3. La richiesta d'integrazioni, a firma del responsabile del procedimento, sarà comunicata all'interessato con notifica a mezzo postale o con modalità telematica, entro 30 giorni

dalla data di inizio del procedimento. Se l'interessato non ottempera entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni, la domanda si intende respinta e sarà archiviata dall'ufficio competente.

4. L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei lavori e quelle relative alle opere del Comune e degli altri Enti Pubblici, nonché delle aziende, società o enti istituzionalmente preposti alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Sono altresì ammesse deroghe nel caso di progetti che beneficiano di contributi pubblici per i quali sono imposti termini prescrittivi per il rilascio degli atti abilitativi all'esecuzione dei lavori.
5. Per le SCIA e le comunicazioni d'inizio lavori, il responsabile del procedimento provvede alla loro verifica di conformità con le modalità indicate dall'articolo 19 della Legge 241/1990, dal DPR 380/2001 e dalla LRT 65/2014.
6. Lo sportello unico effettua mensilmente controlli a campione, nella misura del 2%, sulle comunicazioni inizio lavori (CIL) e, nella misura del 10%, sulle comunicazioni inizio lavori asseverate (CILA), ai sensi dell'articolo 136 della LRT 65/2014.
7. La percentuale sulle SCIA da assoggettare a controllo mensile sarà del 50% per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135 comma 2° lettera d) della LRT 65/2014, e del 10% per tutte le altre, ai sensi dell'articolo 146 della LRT 65/2014.
8. Le Comunicazioni e le SCIA saranno sorteggiate automaticamente con i sistemi informatici comunali durante la prima riunione della Commissione Tecnica interna di cui al successivo articolo 19, con frequenza mensile o comunque per periodi anche superiori ma significativi per il rilevamento statistico. L'elenco delle pratiche sorteggiate sarà successivamente pubblicato sul sito internet del comune, a cura dell'ufficio competente, che provvederà altresì a darne comunicazione in via telematica agli interessati.
9. L'eventuale sopralluogo per la verifica della conformità delle opere eseguite o in corso di costruzione, potrà essere eseguito entro un anno dalla data di pubblicazione dell'elenco sul sito, e vi potranno partecipare il responsabile del procedimento o altro tecnico incaricato dal Dirigente, dandone comunicazione preventiva, in via telematica, agli interessati.
10. Le risultanze di tale sopralluogo dovranno essere riportate in apposito verbale, sottoscritto da tutti i partecipanti, e sarà depositato agli atti comunali, anche per gli eventuali successivi adempimenti.
11. Le disposizioni del presente articolo sui controlli a campione delle pratiche edilizie prevalgono sugli atti regolamentari comunali vigenti.

Art. 8 - Permesso di costruire

1. Trasformazioni urbanistiche ed edilizie
 - 1.1 Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio, gli interventi di cui all'articolo 134 della LRT 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni. Sono da considerarsi interventi soggetti a permesso di costruire, oltre a quanto indicato dalla legge regionale:
 - a. la realizzazione di impianti per lo smaltimento dei liquami non recapitanti in pubblica fognatura assimilabili ad opere di urbanizzazione;
 - b. la realizzazione di vasche ad uso irriguo in quanto impianto che comporta trasformazione permanente del suolo inedificato.
 - 1.2 Per le opere pubbliche dei comuni vale la disciplina indicata all'articolo 134 comma 3° della LRT 65/2014 e successive modifiche e integrazioni.
2. Procedure per il rilascio

- 2.1 Alle domande formalmente complete si applicano le procedure di cui all'articolo 142 della LRT 65/2014.
- 2.2 Nei termini previsti da tali procedure il responsabile del procedimento acquisisce, ove necessari:
 - a. i pareri di uffici o commissioni interni al Comune;
 - b. il parere delle aziende, dei consorzi o delle società che gestiscono servizi pubblici locali;
 - c. il parere eventuale delle commissioni comunali competenti.
- 2.3 Il Responsabile del procedimento assegna il termine di 30 giorni per l'espressione dei pareri di cui sopra, decorso il quale si prescinde da essi. Per l'acquisizione degli stessi può indire una Conferenza dei Servizi Interna secondo le procedure di cui all'articolo 19 del presente regolamento.
- 2.4 Il Responsabile del procedimento inoltre:
 - a. cura l'istruttoria;
 - b. redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie;
 - c. trasmette al Dirigente la proposta del provvedimento da emanare.
3. Contributi ed adempimenti
 - 3.1 Contestualmente alla comunicazione di rilascio del permesso di costruire, il Dirigente comunica all'interessato, con notifica a mezzo postale o con modalità telematica, i termini entro i quali dovranno avere inizio e fine i lavori, a pena di decadenza del permesso stesso, nonché l'importo dei contributi dovuti.
 - 3.2 Il ritiro del permesso di costruire dovrà avvenire entro i termini di validità dello stesso e comunque prima dell'inizio dei lavori, previo pagamento del relativo contributo, ove dovuto. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere presentata copia della relativa ricevuta o quietanza nonché, nel caso di rateizzazione, della polizza fideiussoria prestata a garanzia delle somme rimanenti.
 - 3.3 In alternativa al pagamento immediato degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, gli importi dovuti potranno essere corrisposti secondo le scadenze, modalità e procedure sancite dalle deliberazioni comunali vigenti.
 - 3.4 L'inizio effettivo dei lavori potrà avvenire solamente previo ritiro del permesso di costruire.
4. Caratteristiche
 - 4.1 Il permesso di costruire deve contenere:
 - a. le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
 - b. la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante dello stesso;
 - c. l'entità dei contributi da corrispondere ai sensi dell'articolo 183 della LRT 64/2015;
 - d. l'esatta ubicazione e/o l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
 - e. gli estremi degli eventuali atti amministrativi che hanno abilitato il titolare a richiedere il permesso;
 - f. gli estremi dei pareri, nulla-osta o autorizzazioni acquisiti dal responsabile del procedimento;
 - g. i termini entro i quali debbono essere iniziati e ultimati i lavori;
 - h. le eventuali condizioni e/o prescrizioni cui è subordinata la realizzazione delle opere.

- 4.2 Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. Esso è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della LRT 65/2014 e l'applicazione delle sanzioni previste dal titolo VII della legge medesima.
5. Pubblicità e visione
- 5.1 Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.
- 5.2 Chiunque può prendere visione, presso i competenti uffici comunali, del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del medesimo.
6. Inizio ed ultimazione dei lavori
- 6.1 I lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso e terminare entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.
- 6.2 Il Dirigente può concedere un termine superiore a tre anni per l'ultimazione dei lavori esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, oppure quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 6.3 Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del DLgs 81/2008, l'esecuzione dei lavori previsti dal permesso di costruire è preclusa in caso di inosservanza, da parte del committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli articoli 90, 93, 99, e 101 dello stesso Decreto Legislativo e il comune ordina la sospensione dei lavori. Il permesso di costruire riacquista efficacia dopo l'ottemperanza agli obblighi. La notifica preliminare, oltre a contenere quanto disposto dall'allegato XII del DLgs 81/2008, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento ove previsto, certificato dal professionista abilitato, e del rispetto della LRT 64/2003 (*Norme per la prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri edili*) e relativo regolamento attuativo.
- 6.4 L'inizio dei lavori deve essere obbligatoriamente comunicato al Comune con le modalità di cui al successivo articolo 25.
- 6.5 Dell'avvenuta esecuzione dei lavori deve essere resa dichiarazione al Comune con le modalità di cui al successivo articolo 34.
- 6.6 Se i lavori non sono terminati nei tempi indicati nel permesso di costruire, gli stessi dovranno essere sospesi e potranno essere ripresi solo dopo gli adempimenti di cui ai successivi punti 8.6) e 8.7). Il titolare del permesso di costruire ed il direttore lavori dovranno inoltrare dichiarazione ed eventuali elaborati grafici inerenti la consistenza delle opere eseguite e di quelle da ultimare.
7. Presupposti per l'inizio dei lavori
- 7.1 Affinché si verifichi l'inizio dei lavori è necessario che risultino effettuate almeno le seguenti operazioni:
- a. allestimento del cantiere, completo degli eventuali allacciamenti elettrici, di eventuali recinzioni e dell'installazione dei mezzi d'opera e di apposizione del prescritto cartello;
 - b. inizio delle opere di fondazione degli edifici, ove previste.
8. Decadenza e proroga
- 8.1 Ove il titolare del permesso di costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del permesso, questo decade e, per l'esecuzione delle medesime opere, deve essere richiesto nuovo titolo.
- 8.2 Alla nuova richiesta di permesso di costruire si applicheranno le norme, in materia urbanistico – edilizia, vigenti al momento.

- 8.3 Il termine di ultimazione dei lavori indicato nel permesso di costruire può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Sono tali i seguenti fatti:
- il sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto;
 - il provvedimento di sospensione dei lavori;
 - la dichiarazione di fallimento dell'originario titolare del permesso in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - impedimenti derivanti da eventi naturali;
 - situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta del permesso di costruire.
- 8.4 Ricorrendo uno dei casi di cui al precedente punto 8.3, il titolare del permesso di costruire può avanzare, entro i termini di validità dello stesso, apposita domanda di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico - edilizia vigente al momento della proroga medesima. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni di legge che prevedono la proroga dei termini iniziali e finali dei lavori.
- 8.5 Il permesso di costruire è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui sopra, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità la proroga non potrà essere superiore a mesi dodici.
- 8.6 Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso di costruire deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata. La realizzazione della parte di intervento non ultimata, sarà soggetta a rilascio di nuovo permesso di costruire, salvo che la stessa non rientri tra le opere realizzabili mediante SCIA o comunicazione inizio lavori. In ogni caso si dovrà procedere, ove necessario, al ricalcolo del contributo di cui all'articolo 183 della LRT 65/2014.
- 8.7 La nuova domanda sarà esaminata in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo titolo.
- 8.8 L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio, comunicata allo sportello unico.
9. Varianti del permesso di costruire
- 9.1 Alle varianti ai permessi di costruire si applicano le disposizioni di cui all'articolo 143 della LRT 65/2014.
- 9.2 Per le varianti in corso d'opera che non comportano la sospensione dei lavori sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, fatta salva l'acquisizione di eventuali pareri o nulla osta, qualora ricorrano tutte le condizioni indicate all'articolo 143 della LRT 65/2014. Agli effetti del presente capoverso rientrano in dette varianti anche le seguenti:
- la variazione delle sistemazioni esterne del lotto di pertinenza dell'edificio;
 - la modifica di eventuali sistemi di smaltimento delle acque reflue di cui all'articolo 61;
 - la traslazione e la rotazione dell'area di sedime dell'edificio sugli assi verticali e/o orizzontali, purché contenute nel limite complessivo del 10%, ed a

condizione che siano comunque rispettate le disposizioni relative alle distanze dai confini e dai fabbricati, fatte salve le disposizioni relative al rispetto di allineamenti e/o fili fissi derivanti da disposizioni contenute negli strumenti urbanistici o nel titolo abilitativo.

In tali ipotesi dovrà essere depositato presso il Comune, entro il termine di validità dell'atto abilitativo, il progetto con la documentazione prevista dall'Allegato 1 "*Documentazione da allegare*" al presente regolamento. Il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 183 della LRT 65/2014, determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 149 (ultimazione dei lavori) della stessa legge e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo abilitativo.

Il mancato deposito del progetto entro i termini sopra descritti, comporta l'applicazione della sanzione prevista dall'articolo 65 del presente regolamento nella misura di euro 500, nonché l'applicazione delle sanzioni per ritardato pagamento previste dall'articolo 192 della LRT 65/2014.

Art. 9 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Casistica

- 1.1 Sono opere ed interventi sottoposti a SCIA quelli ricompresi nella casistica di cui all'articolo 135 della LRT 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.
- 1.2 Ai sensi del citato articolo 135 comma 4°, sono soggetti a preventivo atto di assenso rilasciato dal Comune:
 - a. gli interventi ricadenti nell'ambito del centro storico, così come individuato dal presente Regolamento e a condizione che tali interventi modifichino l'aspetto esteriore degli edifici;
 - b. gli interventi sugli edifici soggetti alla categoria del restauro e risanamento conservativo per effetto delle disposizioni del Regolamento Urbanistico e a condizione che tali interventi modifichino l'aspetto esteriore degli edifici.
- 1.3 Sono inoltre soggetti a SCIA, ai sensi dell'articolo 135 comma 1° lettera e) della LRT 65/2014, i seguenti interventi purché corredati del parere della competente ASL, in quanto la verifica di conformità alle norme igienico-sanitarie comporta valutazioni tecnico-discrezionali:
 - a. la realizzazione di impianti per lo smaltimento delle acque reflue non recapitanti in pubblica fognatura, non assimilabili ad opere di urbanizzazione;
 - b. la realizzazione di manufatti precari per le esclusive esigenze di cantiere di cui all' articolo 21, punto 2.3) del presente regolamento;
- 1.4 Sono altresì soggetti a SCIA gli interventi di cui all'articolo 16 della LRT 39/2005, e successive modifiche ed integrazioni.

2. Procedure

- 2.1 Alle SCIA si applica la disciplina, la vigilanza e le procedure di cui agli articoli 145, 146 e 147 della LRT 65/2014 e successive modificazioni e integrazioni e quelle di cui all'articolo 6 del presente regolamento, ove compatibili.
- 2.2 L'acquisizione di ogni parere, nulla osta o atto di assenso di enti diversi dal Comune, nonché il preventivo atto di assenso di cui all'articolo 135 comma 4° della LRT 65/2014, ove dovuto, sono a carico del richiedente e dovranno essere allegati al momento della presentazione, fatta salva la facoltà di richiedere allo sportello unico di acquisirli, ai sensi del 1° comma dell'articolo 147.

3. Varianti alla SCIA

- 3.1 Nel caso di varianti alla SCIA, l'interessato deve presentare una nuova SCIA, descrivendo le variazioni da apportare all'intervento originario.

- 3.2 Per le varianti in corso d'opera che non comportano la sospensione dei lavori sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, fatta salva l'acquisizione di eventuali pareri o nulla osta, qualora ricorrano tutte le condizioni indicate all'articolo 143 della LRT 65/2014.
4. Inizio ed ultimazione dei lavori
- 4.1 I lavori potranno avere inizio contestualmente alla data di presentazione della SCIA salva la facoltà di cui al precedente punto 2.2, nel qual caso l'interessato potrà dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione di tutti gli atti di assenso.
- 4.2 I lavori medesimi dovranno essere ultimati entro il termine massimo di tre anni dalla data di presentazione. Dell'avvenuta esecuzione dei lavori deve essere resa dichiarazione al Comune con le modalità di cui al successivo articolo 34.
- 4.3 Qualora i lavori non siano ultimati nei termini suddetti, l'interessato dovrà presentare una nuova SCIA concernente la parte non ultimata.

Art. 10 - Attività edilizia libera (CIL - CILA)

1. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, gli interventi di cui all'articolo 136 comma 1° della LRT 65/2014, quelli di cui all'articolo 6 comma 1° del DPR 380/2001 e quelli assimilati a tali normative con successive e specifiche disposizioni legislative.
2. In particolare, ai sensi dell'articolo 17 della LRT 39/2005, non necessitano di titolo abilitativo, laddove realizzati secondo le condizioni fissate dal PAER (Piano indirizzo ambientale ed energetico regionale) e dai provvedimenti attuativi dello stesso, gli interventi indicati nel medesimo articolo, a condizione che l'interessato provveda a darne preventiva comunicazione al comune.
3. Gli interventi di cui al successivo articolo 23 del presente regolamento possono essere liberamente realizzati in conformità alle indicazioni di tale articolo.
4. Non necessitano di titolo abilitativo, ai sensi della LRT 39/2005 e della LRT 65/2014, le modifiche e manutenzioni degli impianti di cui agli articoli 11, 13, 15, 16 comma 3°, e 16bis comma 4° della LRT 39/2005, esistenti o in corso di realizzazione, salvo quanto previsto dall'articolo 16 comma 4° e dall'articolo 116bis comma 5° della LRT 39/2005 medesima.
5. Gli interventi dei commi 2° e 3° del presente articolo, realizzati nell'ambito del centro storico, così come individuato dal presente Regolamento e per gli interventi sugli edifici soggetti alla categoria del restauro e risanamento conservativo per effetto delle disposizioni del Regolamento Urbanistico, sono soggetti a preventivo atto di assenso di cui al successivo articolo 11.
6. Possono essere eseguiti previa comunicazione dell'inizio dei lavori (CIL), anche per via telematica, gli interventi di cui all'articolo 136 comma 2° della LRT 65/2014 e quelli di cui all'articolo 6 comma 2° del DPR 380/2001.
7. Limitatamente agli interventi di cui alle lettere a) e g) del comma 2° dell'articolo 136 della LRT 65/2014, e alle lettere a) e ebis) del comma 2° dell'art. 6 del DPR 380/2001, l'interessato deve trasmettere allo sportello unico la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) da un tecnico abilitato, con le modalità indicate al comma 4 dei medesimi articoli.
8. Per detti interventi la comunicazione di inizio lavori (CIL e CILA), laddove integrata con la comunicazione di fine lavori, è valida anche ai fini dell'accertamento generale dei fabbricati urbani ed è inoltrata dallo sportello unico al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

9. L'Attività Edilizia Libera, così come qualsiasi altro titolo abilitativo in forma auto-dichiarata, costituisce atto di iniziativa, responsabilità ed autonomia privata, non dà luogo a procedimento amministrativo né alla formazione di titolo abilitativo in forma tacita direttamente impugnabile, pertanto non sono imputabili all'amministrazione comunale responsabilità nel caso di opere realizzate per effetto di comunicazioni errate o corredate da asseveramenti falsi o mendaci.
10. Sono prive di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti di cui all'articolo 137 della LRT 65/2014, nel rispetto delle prescrizioni in esso indicate.

Art. 11 - Atto di assenso comunale

1. Nei casi previsti dagli articoli 9 e 10, le domande relative al preventivo atto di assenso comunale di cui all'articolo 135 comma 4° della LRT 65/2014, dovranno essere corredate da:
 - a. dati anagrafici se il richiedente è persona fisica o dati inerenti la sede sociale e legale in caso di società;
 - b. codice fiscale o partita IVA;
 - c. indicazione del recapito del richiedente se diverso da quello indicato al punto precedente;
 - d. n. 2 copie della documentazione grafica e fotografica idonea per l'individuazione dell'ubicazione e della natura dell'intervento proposto.
2. L'esame delle domande, risultate formalmente complete, si svolge secondo l'ordine di presentazione delle stesse.
3. Entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria della pratica e ne trasmette l'esito al richiedente mediante comunicazione postale AR, per via telematica, o mediante consegna diretta al richiedente stesso o suo delegato che firmerà per ricevuta.
4. Nell'atto di assenso dovrà essere esplicitato che lo stesso non costituisce titolo all'esecuzione delle opere.
5. Il preventivo atto di assenso non è necessario qualora per l'intervento sia stata preliminarmente acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/2004.

Art. 12 - Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza

1. Potranno essere iniziate in assenza di permesso di costruire o di SCIA:
 - 1.1 le opere da eseguirsi su ordinanza del Comune per la tutela della pubblica incolumità;
 - 1.2 le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.
2. Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione al Comune dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza.
3. In relazione alle caratteristiche delle opere iniziate con procedura d'urgenza, l'interessato dovrà provvedere, nei successivi 15 giorni, ad inoltrare al Comune la relativa domanda di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, con la prescritta documentazione.

Art. 13 - Accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria e attestazione di conformità in sanatoria)

1. Procedure per la presentazione e l'esame delle domande
 - 1.1 Per la presentazione e l'esame delle domande di permesso di costruire in sanatoria, si applicano le disposizioni previste per il permesso in via ordinaria. Il rilascio è subordinato al pagamento della relativa oblazione.

- 1.2 La domanda per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria deve essere corredata della documentazione prevista per i casi di segnalazione certificata di inizio dell'attività. Nel caso di incompletezza di tale documentazione si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6 del presente Regolamento. Il rilascio di tale atto dovrà avvenire nei successivi 60 giorni dalla completezza formale della domanda ed è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa.
2. Rilascio permesso di costruire e attestazione di conformità in sanatoria
 - 2.1 Il Comune provvede a comunicare al richiedente, mediante notifica e/o a mezzo servizio postale con raccomandata AR, o per via telematica, l'importo dell'oblazione o della sanzione amministrativa determinata ai sensi di legge, chiedendo il pagamento di quanto dovuto entro 30 giorni dalla data di notifica e/o di ricevimento della comunicazione.
 - 2.2 Qualora il pagamento avvenga entro tale termine si provvederà al rilascio dell'attestazione di conformità o del permesso di costruire in sanatoria dandone comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo servizio postale con raccomandata A.R. o per via telematica.
 - 2.3 Nel caso di mancato pagamento, entro i termini stabiliti nel presente articolo, saranno applicate le sanzioni per opere abusive previste nelle singole fattispecie del titolo VII della LRT 65/2014.
 - 2.4 Nel caso di rilascio di permesso di costruire in sanatoria o di attestazione di conformità, il pagamento dell'oblazione o della sanzione amministrativa, determinata ai sensi del titolo VII della LRT 65/2014, potrà avvenire in forma rateizzata secondo le modalità e le procedure sancite dalla normativa vigente o dalle specifiche regolamentazioni comunali.
3. Contributi
 - 3.1 Qualora il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o dell'attestazione di conformità comporti il pagamento dei contributi di cui al titolo VII della LRT 65/2014, il Dirigente, contestualmente al rilascio del titolo edilizio, comunica all'interessato l'importo degli stessi.
 - 3.2 I contributi dovranno essere versati inderogabilmente nei trenta giorni successivi alla data di notifica o alla comunicazione postale A.R. o per via telematica. Se entro tale termine il richiedente non provvede ad effettuare i versamenti prescritti, saranno applicate le sanzioni e le procedure previste dall'articolo 192 della LRT 65/2014.
 - 3.3 Il pagamento degli importi dovuti per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, dovrà avvenire con le scadenze, le modalità e le procedure sancite dalle deliberazioni comunali vigenti.

Art. 14 - Aree sottoposte a tutela paesaggistica

1. Autorizzazione articolo 146 del DLgs 42/2004
 - 1.1 Gli interventi da eseguire su immobili sottoposti alla disciplina di cui al DLgs 42/2004 (parte terza Beni Paesaggistici) sono subordinati al rilascio d'apposita autorizzazione. Ai sensi del DPR 139/2010 "*Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146 comma 9° del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, e successive modificazioni*", sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica gli interventi di lieve entità, sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, indicati nell'elenco di cui all'allegato I che forma parte integrante del citato Regolamento.

- 1.2 L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.
- 1.3 L'interessato deve inoltrare istanza al Comune corredata la stessa della documentazione prevista dall'articolo 6 del presente regolamento.
- 1.4 L'istanza è esaminata dal Responsabile del procedimento con le modalità espresse dagli articoli 6 e 7 del presente regolamento.
2. Opere eseguite in assenza di autorizzazione
 - 2.1 Per opere eseguite in aree sottoposte a tutela paesaggistica, in assenza di autorizzazione, si applicano le disposizioni dell'articolo 167 del DLgs 42/2004.
 - 2.2 Per le istanze di accertamento di conformità paesaggistica, si applicano le procedure di cui ai commi 4° e 5° dello stesso articolo 167 del DLgs 42/2004. La documentazione necessaria per la presentazione di tali istanze è la stessa di quella prevista per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
3. Piani attuativi
 - 3.1 Fino alla verifica dell'avvenuta conformazione/adeguamento del RU al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR), il Comune trasmette alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e le relative varianti che interessano i beni paesaggistici, secondo il procedimento di cui all'articolo 25 della Disciplina di Piano del PIT/PPR allo scopo di verificare il rispetto della specifica disciplina dei beni paesaggistici, anche al fine di semplificare il successivo procedimento autorizzativo dei progetti edilizi.
 - 3.2 A seguito di esito positivo del procedimento di verifica di cui all'articolo 25 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, il procedimento istruttorio per l'autorizzazione paesaggistica ha ad oggetto la sola valutazione della conformità dei singoli interventi al piano attuativo.

Art. 15 - Autorizzazione per scarichi di reflui di competenza comunale

1. Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati, fatti salvi gli scarichi di acque reflue domestiche che recapitano in reti fognarie che sono ammessi nell'osservanza dei regolamenti fissati dal gestore del servizio idrico integrato.
2. Alle piccole e medie imprese, definite dal DM 18 aprile 2005, nonché agli impianti non soggetti alle disposizioni in materia autorizzazione integrata ambientale si applicano le semplificazioni procedurali introdotte dal DPR 59/2013. Il procedimento di Autorizzazione Unica Ambientale è da attivarsi presso il competente SUAP.
3. Gli scarichi di acque reflue industriali, di acque reflue urbane e di acque meteoriche di dilavamento contaminate (AMD), che recapitano in pubblica fognatura sono soggetti ad autorizzazione da parte dell'Autorità Idrica Toscana.
4. Gli scarichi di acque reflue industriali, di acque reflue urbane e di acque meteoriche di dilavamento contaminate, che non recapitano in pubblica fognatura, sono soggetti ad autorizzazione da parte della Provincia. Lo scarico di acque di prima pioggia in pubblica fognatura è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'Autorità Idrica Toscana, previo parere del gestore del servizio idrico integrato, quando esse siano derivanti da stabilimenti che svolgano le attività che comportano oggettivo rischio di trascinarsi, nelle acque meteoriche, di sostanze pericolose o di sostanze in grado di determinare effettivi pregiudizi ambientali, così come disposto dall'articolo 39 del DPGR 46/R/2008. In caso di scarico nella condotta bianca della fognatura separata, l'autorizzazione è rilasciata dal Comune, previa acquisizione di parere dell'ARPAT.
5. Gli scarichi di acque reflue domestiche che non recapitano in pubblica fognatura sono soggetti ad autorizzazione da parte del Comune. L'istanza dovrà essere presentata su

appositi modelli predisposti dal Comune, e dovrà essere corredata dalla certificazione di un professionista abilitato che attesti la conformità dell'impianto di smaltimento realizzato al progetto autorizzato e, ove prescritto, copia dell'attestazione dell'ASL (per impianti fino a 100 abitanti-equivalenti) e dell'ARPAT (per quelli oltre 100 e fino a 2.000 abitanti-equivalenti), sulla regolare esecuzione dell'impianto, accertata in corso d'opera.

6. Per quanto non ulteriormente specificato in termini di competenze, procedimenti e pareri connessi al rilascio delle autorizzazioni allo scarico, si rimanda alle disposizioni normative nazionali e regionali in materia.
7. Il responsabile del procedimento entro il termine di 15 giorni dal ricevimento dell'istanza verifica la completezza e, ove necessario, provvede a richiedere le necessarie integrazioni. Qualora il richiedente non provveda entro il termine di 30 giorni, dalla data di ricevimento della richiesta, l'istanza si intende respinta. L'autorizzazione allo scarico, relativa alle istanze formalmente complete, deve essere rilasciata entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta o dalla data di presentazione degli elementi integrativi. Qualora il Comune risulti inadempiente nei termini sopra indicati, l'autorizzazione si intende temporaneamente concessa per i successivi 60 giorni, salvo revoca.
8. Salvo quanto previsto dal DPR 59/2013, l'autorizzazione allo scarico è valida per quattro anni dal rilascio della stessa ed è suscettibile di sospensione o revoca ai sensi dell'articolo 130 del DLgs 152/2006, qualora non vengano rispettate le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo.
9. L'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche non recapitanti in pubblica fognatura è tacitamente rinnovata, qualora le caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico non risultino modificate rispetto a quelle autorizzate. L'insussistenza di variazioni qualitative e quantitative dello scarico deve essere comunque comunicata al Comune su apposito modello predisposto, prima della scadenza dell'autorizzazione. Qualora, invece, tali caratteristiche qualitative e quantitative risultino diverse si provvederà a rinnovare l'autorizzazione sulla base di una nuova istanza da presentarsi entro i termini del DLgs 152/2006.
10. L'eventuale autorizzazione provvisoria allo scarico, connessa alla fase di avvio degli impianti di depurazione e di acque reflue con scarico che non recapita in pubblica fognatura potrà essere rilasciata solo per impianti superiori a 15 abitanti/equivalenti, nelle forme e con le modalità di cui alla apposita regolamentazione regionale.
11. L'autorizzazione allo scarico di reflui va comunque acquisita dagli interessati prima della presentazione al comune dell'attestazione di abitabilità o agibilità degli edifici.

Art. 16 - Sportello unico attività produttive SUAP e Sportello unico edilizia SUE

1. Sono fatte salve le norme e le procedure indicate dal DPR 160/2010 e successive modificazioni ed integrazioni e quelle previste dalle relative regolamentazioni comunali di attuazione qualora in contrasto con le norme del presente regolamento. Ai sensi dell'articolo 4 del DPR 160/2010, la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi di edilizia produttiva compete allo sportello unico per le attività produttive (SUAP).
2. Non sono classificati produttivi i manufatti pertinenziali di edifici residenziali, gli annessi per l'attività agricola amatoriale e qualunque altro manufatto non utilizzato per fini economici.
3. Ai sensi dell'articolo 5 comma 1°bis del DPR 380/2001, la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi di edilizia residenziale e le relative funzioni di controllo competono allo sportello unico per l'edilizia (SUE).

Art. 17 - Commissione urbanistica - edilizia

1. Natura

- 1.1 La Commissione urbanistica-edilizia è un organo tecnico-consultivo dell'Amministrazione Comunale.
- 1.2 La Commissione urbanistica-edilizia è chiamata ad esprimersi relativamente a:
 - a. strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
 - b. piani di coltivazione e recupero ambientale relativamente all'esercizio dell'attività estrattiva in genere;
 - c. progetti relativi a opere d'urbanizzazione ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, per la realizzazione delle reti infrastrutturali viarie e ferroviarie, di telecomunicazioni, di trasporto energetico e dell'acqua, quando queste assumono importanza per la rilevanza dell'opera o per le modificazioni indotte nel sistema territoriale urbano ed extraurbano;
 - d. progetti di opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale;
 - e. altri progetti comportanti rilevanti trasformazione del territorio, del tessuto edilizio esistente e di immobili di particolare pregio storico, artistico ed ambientale, che il responsabile del procedimento intende sottoporre al parere della Commissione.
- 1.3 La Commissione si esprime sulla qualità progettuale in generale, con particolare riferimento al valore architettonico, formale ed estetico dell'opera progettata, al suo equilibrato inserimento nel contesto urbano e rurale nonché in quello dove emergono valori di tipo ambientale, monumentale, storico ed artistico. Con riferimento alle opere di urbanizzazione ed ai progetti di impiantistica generale, la Commissione si esprime sulla funzionalità ed efficienza delle opere, integrando le competenze proprie dei membri interni.
- 1.4 Nel rispetto delle attribuzioni previste dalle leggi dello Stato e da quelle Regionali ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione si svolge mediante l'espressione di pareri non vincolanti.

2. Composizione

- 2.1 La Commissione è composta da:
 - a. Il Dirigente del Settore Assetto del Territorio con funzioni di Presidente;
 - b. Il Responsabile del Servizio Urbanistica;
 - c. Il Responsabile del Servizio Edilizia;
 - d. Il Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione o altro delegato;
 - e. Il Responsabile del Servizio Infrastrutture e Impianti o altro delegato;
 - f. Un esperto in materia urbanistica, pianificazione e assetto del territorio;
 - g. Un esperto in architettura, progettazione ambientale, bioclimatica ed edilizia sostenibile;
 - h. Un esperto in geologia;
- 2.2 In mancanza del Dirigente le funzioni del Presidente sono assunte dal Responsabile del Servizio Urbanistica.
- 2.3 Le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, sono disimpegnate da un impiegato del Settore Assetto del Territorio.

3. Nomina

- 3.1 La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale e dura in carica per il periodo di cinque anni dalla data della nomina ed esercita comunque le proprie funzioni sino all'insediamento della nuova Commissione.
- 3.2 I componenti di cui alle lettere a, b, c, d ed e, del precedente comma sono membri di diritto.

- 3.3 Gli esperti di cui alle lettere f, g ed h sono membri elettivi che saranno individuati tra personalità con provata esperienza e curriculum professionale tale da garantire un apporto qualitativo ai lavori della Commissione. I membri elettivi possono rimanere in carica, consecutivamente, per non più di due mandati amministrativi.
4. Convocazione
- 4.1 La Commissione è convocata dal Presidente presso la sede comunale, di norma con frequenza mensile e straordinariamente ogni qualvolta ne ravvisi la necessità.
- 4.2 La convocazione scritta deve essere inviata ai commissari e per conoscenza al Presidente della Commissione, con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.
5. Funzionamento
- 5.1 In caso di rinuncia, decadenza o dimissioni dei membri elettivi, gli stessi dovranno essere sostituiti dalla Giunta Comunale entro 60 giorni dalla data di comunicazione di rinuncia, decadenza o dimissioni.
- 5.2 È considerato decaduto il membro elettivo che, senza giustificato motivo, risulti assente per tre sedute consecutive.
- 5.3 Il membro elettivo non può essere dipendente del Comune di Campiglia M.ma.
- 5.4 Per la validità delle sedute della Commissione deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra di loro vi deve essere obbligatoriamente il Presidente ed uno dei membri elettivi.
- 5.5 Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale quello del Presidente.
- 5.6 Alle riunioni della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Presidente della Commissione stessa o, su richiesta, della Commissione stessa.
- 5.7 I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione; possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per l'illustrazione del progetto o per eventuali chiarimenti. Possono, comunque, essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
- 5.8 L'illustrazione dei progetti sottoposti all'esame della Commissione Urbanistica ed edilizia è effettuata dal responsabile del procedimento o del servizio cui la singola pratica è stata assegnata in sede comunale.
- 5.9 Le sedute della Commissione sono riportate in appositi verbali firmati dal Presidente, dal Segretario verbalizzante e dai membri partecipanti e potranno essere redatti anche con modalità telematiche ai sensi di legge. I verbali devono contenere il parere espresso ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati. In caso di non unanimità devono essere riportati i voti ottenuti e le eventuali dichiarazioni di voto. Nel caso di esame di pratiche trasmesse esclusivamente tramite posta elettronica certificata, il verbale deve contenere i riferimenti al protocollo di arrivo e l'elenco dei file esaminati dalla Commissione.
- 5.10 Il parere espresso dalla Commissione Urbanistica ed edilizia deve essere riportato in forma sintetica sugli elaborati grafici e relazionali della copia originale della pratica esaminata, i quali dovranno altresì essere firmati dal Presidente e dal Segretario della Commissione.
- 5.11 Ai membri nominati chiamati a far parte della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. Tale gettone di presenza non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri

comunali eletti nello stesso territorio. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone. Ai membri nominati della Commissione spetta altresì il rimborso delle spese di viaggio, calcolate moltiplicando la distanza chilometrica percorsa per 1/6 del costo del carburante, e comunque per un massimo di 100 km complessivi. Non saranno rimborsate eventuali spese di soggiorno e/o pernottamento.

Art. 18 - Commissione per il paesaggio

1. Natura

1.1 Per l'esercizio delle funzioni di cui al titolo VI, capo IV della LRT 65/2014, in materia di controllo e gestione dei beni soggetti a tutela paesaggistica, è istituita la commissione per il paesaggio, ai sensi del comma 2° dell'articolo 152 e dell'articolo 153 della stessa Legge.

1.2 La commissione esprime parere obbligatorio non vincolante nell'ambito dei procedimenti previsti dalle parti Terza e Quarta del DLgs 42/2004.

2. Composizione

2.1 La Commissione è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 153 della LRT 65/2014.

3. Nomina

3.1 La Giunta Comunale provvede alla formazione della Commissione mediante la nomina di tre membri. La Commissione dura in carica per il periodo di cinque anni dalla data della nomina ed esercita comunque le proprie funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione. I membri della Commissione possono essere nominati una sola volta e non possono svolgere attività professionale connessa ai procedimenti paesaggistici nel territorio di competenza della commissione per il periodo in cui svolgono le relative funzioni. Alla delibera di nomina devono essere allegati i curricula di cui al precedente punto 2.1 nonché l'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia.

3.2 Non possono essere nominati in qualità di esperti:

- a. i dipendenti comunali, qualunque sia il loro rapporto di impiego o di lavoro;
- b. i componenti elettivi dell'organo comunale.

3.3 I membri esperti di cui al presente articolo possono essere nominati una sola volta.

4. Convocazione

4.1 Le sedute della Commissione dovranno essere convocate con un preavviso di almeno sei giorni, mediante posta elettronica certificata. I membri effettivi della Commissione devono comunicare eventuali assenze con un preavviso di almeno ventiquattro ore, tramite PEC.

4.2 La convocazione è effettuata dal Dirigente del Settore Assetto del Territorio, è inviata ai membri e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

5. Funzionamento

5.1 In caso di rinuncia, decadenza o dimissioni dei membri, gli stessi dovranno essere sostituiti dalla Giunta Comunale entro 60 giorni dalla data di comunicazione di rinuncia, decadenza o dimissioni, con uno o più membri.

5.2 L'assenza ingiustificata di un membro, a tre sedute consecutive della Commissione, comporta la decadenza della nomina.

- 5.3 Alle sedute della Commissione, che saranno pubbliche, partecipa un funzionario verbalizzante.
- 5.4 L'illustrazione dei progetti sottoposti all'esame del collegio può essere effettuata dal responsabile del procedimento o del servizio cui la singola pratica è stata assegnata.
- 5.5 I membri che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione; possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per l'illustrazione del progetto o per eventuali chiarimenti. Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti da esaminare. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
- 5.6 La Commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
- 5.7 Le sedute della Commissione sono riportate in appositi verbali firmati dal funzionario verbalizzante e dai membri partecipanti e potranno essere redatti anche con modalità telematiche ai sensi di legge. Nel caso di esame di pratiche trasmesse tramite posta elettronica certificata, il verbale deve contenere i riferimenti al protocollo di trasmissione e l'elenco dei file esaminati dalla Commissione. Nei verbali deve essere riportata la votazione dei membri esperti, con la relativa motivazione e si dovrà inoltre dare atto se trattasi di parere ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/2004 o di accertamento di compatibilità di cui agli articoli 167 e 181 del medesimo.
- 5.8 Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato in forma sintetica sugli elaborati grafici e relazionali della copia originale della pratica esaminata i quali dovranno altresì essere firmati dal funzionario che verbalizza la commissione.
- 5.9 I pareri favorevoli o contrari vengono espressi con la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. I componenti della Commissione possono votare in senso favorevole o contrario, ma non astenersi dal voto, qualora abbiano partecipato all'esame della pratica. Tali pareri sono obbligatori ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
- 5.10 Per le modalità e i criteri di rimborso dei gettoni di presenza e delle spese di viaggio per i membri della Commissione, si rimanda a quanto già disciplinato dall'articolo 17.

Art. 19 - Commissione tecnica interna

1. Commissione tecnica interna

- 1.1 La Commissione tecnica interna è un organo tecnico-consultivo e si esprime sulla qualità progettuale in generale, con particolare riferimento al valore architettonico, formale ed estetico dell'opera progettata, al suo equilibrato inserimento nel contesto urbano od in quello dove emergono valori di tipo ambientale, monumentale, storico ed artistico.
- 1.2 La Commissione tecnica interna coadiuva altresì il Responsabile del Procedimento nell'accertamento della conformità delle opere e dei progetti rispetto al Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti, nonché a tutte le norme vigenti in materia.
- 1.3 La Commissione tecnica interna è convocata dal Dirigente del Settore Assetto del Territorio e, in sua assenza o impedimento, dal Responsabile del Servizio Urbanistica.
- 1.4 La Commissione tecnica interna è composta da:

- a. Il Dirigente del Settore Assetto del Territorio con funzioni di Presidente;
 - b. Il Responsabile del Servizio Urbanistica o, in sua vacanza, dal responsabile dei procedimenti in materia urbanistica, nominato dal Dirigente;
 - c. Il Responsabile del Servizio Edilizia o, in sua vacanza, dal responsabile dei procedimenti in materia Edilizia, nominato dal Dirigente;
 - d. Il Responsabile del Servizio Infrastrutture e Impianti o, in sua vacanza, dal responsabile dei procedimenti in materia d'infrastrutture e impianti, nominato dal Dirigente;
 - e. Il Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione o, in sua vacanza, dal responsabile dei procedimenti in materia di prevenzione e protezione, nominato dal Dirigente;
 - f. Uno o più tecnici comunali nominati dal Dirigente.
- 1.5 Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un funzionario del Settore Assetto del Territorio.
- 1.6 Per il funzionamento della Commissione tecnica interna, sono applicabili le norme stabilite al precedente articolo 17 relativo alla Commissione Urbanistica, mentre la nomina è effettuata, nei casi previsti, con atto dirigenziale.
- 1.7 La Commissione tecnica interna è chiamata ad esprimersi relativamente ai seguenti procedimenti:
- a. domande di permesso di costruire;
 - b. domande di permesso di costruire in sanatoria e attestazioni di conformità in sanatoria;
 - c. atti di assenso o di deroga previsti dal presente Regolamento Edilizio;
 - d. pareri preventivi;
 - e. domande di valutazione schedature ai sensi dell'articolo 42 delle NTA del RU;
- 1.8 È comunque facoltà dei Responsabili del Procedimento chiedere l'espressione del parere della Commissione tecnica interna su domande e progetti relativi ad interventi altrimenti esclusi dall'esame.
- 1.9 I verbali delle sedute che potranno essere redatti anche con modalità telematiche ai sensi di legge, sono firmati dal Presidente, dal Segretario verbalizzante e dai membri della Commissione, e conservati agli atti. Nei verbali deve essere riportata la votazione dei membri della Commissione con la relativa motivazione.
- 1.10 I verbali delle sedute potranno contenere anche le risultanze delle estrazioni a campione delle pratiche edilizie di cui al precedente articolo 7.
2. Per l'esame delle istanze relative alle materie disciplinate del presente Regolamento, laddove sia necessario acquisire pareri di altri settori e servizi interni, possono essere convocate conferenze di servizio per la valutazione comparata di tutti gli aspetti inerenti le trasformazioni territoriali ed ambientali connesse all'attività edilizia.

Art. 20 - Commissione per i progetti di edilizia sostenibile

1. La Commissione per l'edilizia sostenibile effettua le verifiche delle schede per l'accesso agli incentivi previsti dal presente Regolamento e dei relativi punteggi.
2. La Commissione è composta dal:
 - a. Responsabile del Servizio Edilizia
 - b. Responsabile del Servizio Urbanistica
 - c. Istruttore tecnico della pratica edilizia
 - d. Tre membri esterni
3. I membri esterni devono possedere i seguenti requisiti:
 - a. Professori e ricercatori universitari di ruolo in materia di edilizia sostenibile;
 - b. Professionisti con pluriennale e qualificata esperienza in materia di edilizia sostenibile.

4. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale e dura in carica per il periodo di cinque anni dalla data della nomina ed esercita comunque le proprie funzioni sino all'insediamento della nuova Commissione.
5. I componenti di cui ai punti a), b) e c) del precedente comma sono membri di diritto.
6. I membri esperti di cui al punto d) possono rimanere in carica consecutivamente per non più di due mandati amministrativi.
7. La Commissione è convocata dal Dirigente del Settore Assetto del Territorio ogni qualvolta ne ravvisi la necessità.
8. La convocazione scritta deve essere inviata ai componenti mediante l'utilizzo di posta elettronica certificata, con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.
9. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un funzionario del Settore Assetto del Territorio.
10. In caso di rinuncia, decadenza o dimissioni dei membri esperti di cui al punto d), gli stessi dovranno essere sostituiti dalla Giunta Comunale entro 60 giorni dalla data di comunicazione di rinuncia, decadenza o dimissioni. È considerato decaduto il membro esperto che, senza giustificato motivo, risulti assente per tre sedute consecutive.
11. Per la validità delle sedute della Commissione devono essere presenti obbligatoriamente almeno due membri esterni ed almeno uno dei membri di diritto.
12. I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione; possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per l'illustrazione del progetto o per eventuali chiarimenti. Possono, comunque, essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
13. Nel caso di esame di istanze pervenute per PEC il verbale contiene i riferimenti all'elenco dei file visionati e il relativo numero di protocollo di trasmissione via PEC.
14. Le sedute della Commissione sono riportate in appositi verbali firmati dal funzionario verbalizzante e dai membri partecipanti e potranno essere redatti anche con modalità telematiche ai sensi di legge. Nel caso di esame di pratiche trasmesse tramite posta elettronica certificata, il verbale deve contenere i riferimenti al protocollo di trasmissione e l'elenco dei file esaminati dalla Commissione. Nei verbali deve essere riportata la motivazione sintetica del parere espresso.
15. Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato in forma sintetica sugli elaborati grafici e relazionali della copia originale della pratica esaminata i quali dovranno altresì essere firmati dal funzionario che verbalizza la commissione.
16. I pareri favorevoli o contrari vengono espressi con la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. I componenti della Commissione possono votare in senso favorevole o contrario, ma non astenersi dal voto.
17. Per le modalità e i criteri di rimborso dei gettoni di presenza e delle spese di viaggio per i membri della Commissione, si rimanda a quanto già disciplinato dall'articolo 17.

TITOLO III - OPERE ESTERNE

Art. 21 - Manufatti a carattere precario e temporaneo

1. Definizione

- 1.1 Trattasi di manufatto a carattere precario e temporaneo quando sono soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - a. il manufatto non altera in modo significativo o permanente il suolo;
 - b. l'uso del manufatto è dichiaratamente ed evidentemente limitato nel tempo a soddisfare una necessità contingibile e temporanea.
- 1.2 Sono assimilati ai manufatti a carattere precario e temporaneo quelle costruzioni o manufatti che indipendentemente dalla tecnica costruttiva soddisfano esigenze di contingibilità e temporaneità ammessi nei limitati spazi di tempo previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.
- 1.3 Parimenti non si annoverano nell'edilizia precaria le costruzioni mobili suscettibili di soddisfare esigenze prolungate nel tempo.
- 1.4 Per l'individuazione del titolo abilitativo necessario all'installazione di manufatti precari si rimanda alla LRT 65/2014.

2. Manufatti per cantieri edili

- 2.1 In materia di edilizia ed urbanistica sono ammessi precari per le esclusive esigenze di cantiere (quali depositi per il ricovero dei materiali e dei macchinari, servizi vari per i lavoratori ecc.) connesse ad opere od interventi per i quali è stato rilasciato specifico permesso di costruire od altro titolo abilitativo.
- 2.2 Per la loro esecuzione, se effettuata nell'ambito delle aree coincidenti con quelle dell'intervento autorizzato o nelle prospicienti aree pubbliche debitamente concesse, e per opere che non comportano permanenza di lavoratori o scarichi soggetti a controllo igienico - sanitario, non è richiesta nessuna autorizzazione.
- 2.3 Sono invece soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, i manufatti per cantieri edilizi realizzati in aree esterne a quelle di cantiere (in caso di opere che interessano vasti ambiti territoriali quali strade e condotte) e quelli che richiedono verifiche di conformità con normative di carattere igienico - sanitario.
- 2.4 La permanenza dei manufatti precari sopra descritti è consentita fino al completamento dei cantieri per i quali sono stati realizzati e dovranno pertanto essere completamente rimossi all'ultimazione dei lavori e comunque entro i termini di validità dell'atto che autorizza l'opera principale.
- 2.5 Qualora l'interessato non vi provveda, saranno considerati abusi edilizi.
- 2.6 Per particolari ragioni connesse all'entità dei precari da realizzare o alle caratteristiche delle aree interessate dalle costruzioni, il comune può richiedere idonee garanzie, anche finanziarie, per l'integrale ripristino dei luoghi.

3. Giochi gonfiabili e attrezzature ludiche

- 3.1 In tutte le aree private e in quelle pubbliche o di uso pubblico è consentita l'installazione temporanea di giochi gonfiabili e di attrezzature ludico ricreative semplicemente appoggiate sul terreno, anche con finalità commerciale. Fatta salva la normativa di settore in materia di sicurezza, per l'installazione di tali attrezzature e giochi non è richiesto alcun titolo abilitativo.
- 3.2 Non rientra in tale disposizione normativa l'installazione di circhi e luna park.

Art. 22 - Pertinenze

1. Sono considerate pertinenze tutte quelle opere preordinate a un'oggettiva esigenza accessoria e funzionale all'edificio principale al quale sono rapportate nel dimensionamento.
2. Ai fini urbanistici e edilizi si considerano pertinenziali le opere di seguito elencate:
 - a. autorimesse realizzate con le modalità di cui al successivo punto 3), poste a servizio degli edifici esistenti, fino al limite massimo di un metro quadrato ogni dieci (10) metri cubi di costruzione;
 - b. locali destinati ad ospitare gli impianti tecnologici di cui al successivo art. 50;
 - c. sistemazione delle aree di pertinenza con opere complementari agli usi dell'edificio principale, che non determinino aumento di volume o della superficie coperta, tipo piscine e campi da tennis;
 - d. porticati e loggiati di cui al successivo articolo 52 del presente regolamento;
3. Il rilascio di permesso di costruire nonché la presentazione della SCIA, per la realizzazione dei locali di cui al precedente punto 2.a), è subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da trasciversi a cura e spese del proprietario ed in cui venga stabilito:
 - a. il vincolo di pertinenzialità, con allegata l'identificazione grafica, sia degli spazi pertinenziali interni o esterni alle costruzioni, sia della cosa principale cui sono asserviti;
 - b. il divieto alla modifica della destinazione d'uso di tali spazi;
 - c. la loro alienabilità esclusivamente per unità immobiliari presenti nello stesso comune;
 - d. le eventuali sanzioni, di cui al titolo VII della LRT 65/2014, da applicarsi nei casi di inottemperanza;
4. Qualora le pertinenze di fabbricati esistenti siano alienate separatamente dall'edificio a cui sono asservite, non potranno essere autorizzate opere analoghe a servizio dell'edificio che ne è rimasto sprovvisto.

Art. 23 - Arredi per il godimento e l'uso degli spazi aperti pertinenziali

1. Per la fruizione degli spazi aperti delle corti pertinenziali degli edifici sono ammessi manufatti accessori semplicemente ancorati al suolo, funzionali agli usi principali, quali gazebo, pergolati, pensiline, tettoie, tendostrutture, arredi da giardino e piscine prefabbricate fuori terra.
2. Detti manufatti, se realizzati con le caratteristiche costruttive e di ingombro di seguito descritte, costituiscono "*elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici*" ai sensi della lettera e) comma 2° dell'articolo 136 della LRT 65/2014. Pertanto la loro realizzazione è da considerarsi attività di edilizia libera.
3. Si forniscono di seguito alcune definizioni:
 - 3.1 Gazebo
Si definisce gazebo un manufatto durevole costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura inclinata a colmo centrale in tela, vetro, canniccio, legno o ferro, completamente aperta sui lati, salvo la chiusura con elementi in tessuto o tela plastificata trasparente o colorata. La dimensione in altezza e in superficie del gazebo deve essere posta in relazione alla dimensione dello spazio aperto pertinenziale, all'edificio e alla sua destinazione d'uso. La superficie occupata è considerata superficie permeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.
 - 3.2 Pergolato o altra struttura ombreggiante

Si definisce pergolato un manufatto durevole costituito da elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato), atti a consentire il sostegno del verde rampicante o della copertura ombreggiante che potrà essere esclusivamente in tela. La stessa non è valutata ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. I pergolati possono essere installati su terrazzi e attici.

3.3 Pensilina

Si definisce pensilina 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.

3.4 Tettoia

Si definisce tettoia una costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, in legno o metallo, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici.

La dimensione in altezza e in superficie della tettoia deve essere posta in relazione alla dimensione dell'edificio, del suo spazio aperto pertinenziale e della sua destinazione d'uso.

3.5 Tendostruttura

Per tendostruttura s'intende una struttura rimovibile in metallo, con copertura impermeabile in tela, priva di opere murarie ad eccezione del piano di pavimento e delle eventuali opere di ancoraggio a terra degli elementi in tensione.

La dimensione in altezza e in superficie della tendostruttura deve essere posta in relazione alla dimensione dell'edificio, del suo spazio aperto pertinenziale e della sua destinazione d'uso.

3.6 Arredi da giardino

Sono definiti arredi da giardino gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto. Sono compresi in tale definizione:

- a. Forni e barbecue, anche in muratura, nel numero massimo di uno per resede di pertinenza;
 - b. Piccole serre, nel numero massimo di una per ogni resede di pertinenza. Dette serre dovranno essere realizzate con struttura metallica (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione. Potranno essere destinate esclusivamente al ricovero di piante da giardino ed è vietato qualsiasi altro uso, anche parziale;
 - c. Piccoli manufatti in legno destinati al ricovero attrezzi fino ad una superficie massima di mq 10,00 ed altezza massima al colmo di m 2,40;
 - d. Piccoli manufatti con funzione accessoria quali ricoveri per animali domestici o da cortile, voliere, ecc;
 - e. Piscine prefabbricate fuori terra semplicemente appoggiate e/o ancorate al suolo, senza opere di fondazione ed altre opere permanenti, comprensive di eventuali strutture ed impianti connessi alla funzionalità del manufatto, purché completamente smontabili (apparecchi di illuminazione, pedane perimetrali ecc.);
4. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi.
 5. La superficie complessiva occupata da tali manufatti non può eccedere il 20% della superficie libera delle corti o dei giardini di pertinenza. La realizzazione di tali manufatti

su terrazze e lastrici solari è sempre consentita senza alcuna limitazione di superficie, fatti salvi i diritti di terzi.

6. Ai manufatti realizzati in difformità alle disposizioni del presente articolo saranno applicate le sanzioni per opere abusive di cui al titolo VII della LRT 65/2014.
7. Qualora le caratteristiche dei manufatti e degli arredi installati siano esclusivamente riferibili alle caratteristiche indicate all'articolo 137 della LRT 65/2014, l'intervento sarà considerato privo di rilevanza urbanistico edilizia in ragione della precarietà costruttiva, della facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione.

Art. 24 - Strutture per l'esercizio dell'attività venatoria

1. All'interno delle aree ove il Piano Faunistico Venatorio provinciale consente l'attività di caccia, sono ammessi manufatti accessori semplicemente ancorati al suolo quali appostamenti fissi, tettoie, capanni, box per il ricovero dei cani.
2. Per appostamento fisso, a terra o in elevazione, si richiamano le caratteristiche contenute nella LRT 3/1994, e successive modifiche e integrazioni nonché il Regolamento d'attuazione 33/R/2011. Tale fattispecie di manufatto rientra nell'attività di edilizia libera, fatta salva l'autorizzazione provinciale e previa acquisizione di autorizzazione paesaggistica nei casi dovuti. Non sono ammessi manufatti diversi da quanto indicato all'articolo 34 comma 6°bis della LRT 3/1994.
 - 2.1 Nei casi di appostamenti fissi in elevazione possono essere realizzati a terra dei capanni complementari diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee (riparo dagli agenti atmosferici, ricovero di animali volatili, attrezzature e materiali), completamente in legno, della dimensione massima di mq 9.
 - 2.2 Alla scadenza o decadenza dell'autorizzazione all'appostamento fisso, tutti i manufatti realizzati dovranno essere abbattuti, i materiali allontanati e l'area ripristinata in senso naturale.
3. Al fine di agevolare la gestione faunistica venatoria degli ungulati e il mantenimento sul territorio della densità sostenibile, e comunque nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali rilevanti, in ogni zona di caccia o area di battuta al cinghiale, così come individuate dal comitato di gestione dell'ATC, è ammessa la realizzazione di una costruzione o struttura per lo svolgimento delle attività connesse e complementari alla battuta.
 - 3.1 La struttura, sorretta da pilastri o altri elementi strutturali puntiformi semplicemente ancorati al terreno, potrà avere tamponamenti e copertura capaci di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici.
 - 3.2 Ad eccezione della copertura, tutta la struttura deve essere realizzata esclusivamente in legno con la dimensione massima copribile di mq 50.
 - 3.3 Qualora la struttura sia realizzata in vicinanza o prossimità alla rete escursionistica dei sentieri pedonali, ciclabili, delle ippovie, dovrà essere garantito, in tutto o in parte, il libero accesso e il riparo al pubblico nonché l'utilizzazione delle attrezzature eventualmente presenti quali panche, tavoli, ecc.
 - 3.4 Se necessario, l'utilizzo pubblico potrà essere disciplinato da apposito atto sottoscritto con l'Amministrazione Comunale.
 - 3.5 L'intervento è soggetto a SCIA. È sempre fatta salva la procedura amministrativa di minor favore in relazione alla presenza di vincoli paesaggistici.
4. Per effetto del secondo capoverso dell'art. 81 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, per il ricovero dei cani connessi all'attività venatoria è ammessa la realizzazione di box in materiale durevole, nei numeri, caratteristiche e dimensioni disciplinate dal Regolamento regionale 38/R/2011. Rimangono salve le disposizioni previste dal quinto capoverso dell'art. 81 del R.U. per quanto attiene i manufatti per il

ricovero degli animali domestici e da cortile, laddove realizzati nell'ambito dell'area pertinenziale o nelle aree contermini ad esse.

- 4.1 L'intera area deve essere recintata con rete e pali in metallo ancorati al suolo. I box devono essere dotati di pavimento lavabile, rialzato dal terreno umido e corredati di abbeveratoio. È vietato l'impiego di materiali rinfusi, incoerenti e di risulta.
- 4.2 Sono comunque fatte salve tutte le disposizioni igienico-sanitarie e di benessere animale di settore. La zona di ricovero dei cani dovrà essere dotata di sistema automatico di dissuasione antiabbaiato.
- 4.3 L'intervento è soggetto a SCIA. È sempre fatta salva la procedura amministrativa di minor favore in relazione alla presenza di vincoli paesaggistici.

TITOLO IV - ESECUZIONE DELLE OPERE E CONDOTTA DEI LAVORI

Art. 25 - Comunicazione inizio lavori e adempimenti

1. Nel caso della SCIA, CILA e CIL la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori.
2. L'inizio dei lavori, ai sensi dell'articolo 15 comma 2° del DPR 380/2001, deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
3. L'intestatario del titolo abilitativo o della procedura abilitante deve dare comunicazione scritta al Comune dell'inizio dei lavori, contestualmente all'inizio dei medesimi. La comunicazione deve contenere l'indicazione e la firma del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice unitamente ai codici identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE. Qualunque successiva variazione del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere comunicata entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuto subentro. Inoltre, per edifici di nuova costruzione o per interventi ricadenti nell'ambito di applicazione del DLgs 192/2005 e LRT 39/2005, nella comunicazione di inizio lavori deve essere indicato il soggetto certificatore energetico.
4. Per le opere ricadenti nell'ambito dell'applicazione del DLgs 81/2008, il titolo abilitativo o la procedura abilitante sono sospesi qualora sia assente il piano di sicurezza e coordinamento di cui all'articolo 100 o il fascicolo di cui all'articolo 91 comma 1° lettera b), quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'articolo 99, quando prevista, oppure in assenza di documento unico di regolarità contributiva.
5. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione della normativa antisismica, alla comunicazione di inizio dei lavori, dovrà essere allegata dimostrazione dell'avvenuto deposito del progetto presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile.
6. Qualora i lavori iniziati dovessero essere interrotti, l'intestatario del titolo abilitativo o della procedura abilitante, deve darne immediata comunicazione al Comune indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa. Dispone altresì le cautele necessarie a garantire, durante tale interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. Il Comune può far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore. Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione scritta al Comune. Tali interruzioni non incidono sui termini di validità dell'atto abilitativo.
7. Il progettista e il direttore dei lavori devono essere: ingegnere, architetto, geometra, perito edile, industriale o agrario, o altro libero professionista, nei casi e nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia. Dovranno essere inoltre abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti ai rispettivi ordini o albi professionali.
8. Per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno inoltre essere allegate le attestazioni dell'avvenuto deposito dei progetti complementari previsti da norme vigenti.
9. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- a. le opere in corso di realizzazione;
- b. la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- c. il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- d. il nominativo del progettista;
- e. il nominativo del direttore dei lavori;
- f. il nominativo dell'esecutore dei lavori unitamente ai codici identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE;
- g. il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- h. il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- i. il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- j. il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- k. il nominativo del responsabile dei lavori;
- l. il nominativo del progettista degli impianti (ove prescritto);
- m. il nominativo dell'installatore degli impianti (ove prescritto);
- n. gli estremi della Notifica preliminare di cui al DLgs 81/2008, quando dovuta;
- o. ogni altro dato o nominativo previsto o prescritto da norme vigenti.

Art. 26 - Soggetti responsabili

1. L'intestatario del titolo abilitativo o della procedura abilitante il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono responsabili della regolare esecuzione delle opere assentite, delle prescrizioni contenute nel permesso di costruire o nei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque necessari per l'esecuzione dei lavori e di ogni disposizione legislativa o regolamentare vigente in materia urbanistica, edilizia e di impianti tecnologici, a norma dell'articolo 172 della LRT 65/2014.
2. I titoli abilitativi o le procedure abilitanti sono riferiti agli elaborati progettuali sottoscritti dai tecnici abilitati ed ogni dichiarazione infedele od omissione di stati di fatto e di diritto degli immobili oggetto degli interventi sono pertanto da imputarsi alla esclusiva responsabilità dei tecnici che hanno presentato i progetti.
3. Sono in ogni caso fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 27 - Prescrizioni per i cantieri edilizi

1. È cantiere ogni luogo dove sono eseguiti lavori soggetti o meno ad atti abilitativi.
2. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
3. L'impresa esecutrice dei lavori dovrà adottare tutte le precauzioni al fine di evitare lo spargimento dei materiali di cantiere sulla proprietà pubblica.
4. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del DLgs 81/2008 e smi dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui allo stesso Decreto Legislativo.
5. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato ed organizzato in modo da risultare libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
6. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne e notturne nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale, o di altro dispositivo imposto dal Codice della Strada.

7. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.
8. In ogni cantiere di lavoro, per il periodo necessario all'esecuzione dell'opera, il datore di lavoro deve mettere a disposizione dei lavoratori, servizi igienici, acqua ad uso potabile e dovranno comunque rispettarsi le norme igienico-sanitarie previste dalla legislazione vigente.
9. L'installazione di manufatti precari per le esclusive esigenze del cantiere dovrà essere autorizzata nei casi e con le modalità dell'articolo 21 del presente regolamento.
10. Nell'esecuzione delle opere edilizie l'esecutore dovrà adottare, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone ed a cose e attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori, nonché eseguire le opere stesse con l'osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione, in conformità delle norme di legge e regolamenti vigenti, comprese quelle relative alle opere in conglomerato cementizio semplice e armato e alla prevenzione incendi.

Art. 28 - Documenti da conservare presso il cantiere

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
 - a. titoli abilitativi o le procedure abilitanti comprese le eventuali varianti, e relativi elaborati di progetto;
 - b. copia del deposito presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per le opere ad esso assoggettate dalla vigente normativa in materia di strutture e costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
 - c. copia del giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore degli stessi come prescritto dall'articolo 174 del LRT 65/2014;
 - d. documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
 - e. ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
 - f. copia della notifica preliminare e di quanto altro previsto dal DLgs 81/2008;
 - g. la documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali di risulta in discarica regolarmente autorizzata a norma di legge o trattati e recuperati nei modi consentiti.
2. Copia della suddetta documentazione potrà essere conservata anche su supporto telematico, garantendo altresì la presenza di strumenti informatici per la consultazione.

Art. 29 - Tutela di reperti storici e artistici

1. Se nell'esecuzione delle opere edilizie o di scavi si fanno ritrovamenti di presunto interesse storico, artistico o archeologico, si dovrà dare immediatamente avviso al Comune e si dovranno sospendere i lavori al fine di lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le disposizioni legislative vigenti in materia.

Art. 30 - Recinzioni e strutture provvisorie

1. Il luogo destinato ai lavori da eseguire deve essere chiuso con materiale idoneo e di aspetto decoroso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici salvo che:

- a. si tratti di opere di modesta entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nei quali casi il proprietario o l'esecutore dei lavori dovrà porre in opera convenienti segnali di appariscente avvertimento per i passanti;
 - b. si procuri evidente intralcio al pubblico transito e l'Amministrazione Comunale non possa permettere che venga ingombrata alcuna parte del suolo pubblico.
2. Quando non sia permessa o sia superflua la recinzione, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio dovrà essere costruito ad un'altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti dal suolo non meno di m 4,50 se invade la sede stradale, non meno di m 2,40 se entro la larghezza del marciapiede e dovrà essere eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
3. Salvo l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, i ponti di servizio, le incasellature, ecc., devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità pubblica e dei lavoratori, impedire la caduta dei materiali ed evitare danni e molestie a terzi e alla pubblica viabilità.
4. Le recinzioni provvisorie, che devono essere eseguite prima di iniziare i lavori, dovranno essere alte almeno m 2 e costruite secondo le linee e le modalità eventualmente prescritte dall'Amministrazione Comunale.
5. I serramenti delle aperture d'ingresso di tali recinti dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serrature e tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.
6. Tutti i materiali dovranno essere posti o conservati nell'interno del recinto di cantiere.
7. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie dovranno essere convenientemente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di segnali a luce rossa che devono rimanere accesi dalla sera alla mattina.
8. Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore è tenuto a chiedere la preventiva concessione di suolo pubblico.
9. Ogni struttura provvisoria (ponti di servizio, scale, rampe, impalcature, ecc.) dovrà avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
10. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non potranno venire posti in uso se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme stabilite dalle Autorità competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata, dalle disposizioni di legge e regolamentari, la vigilanza in materia.

Art. 31 - Demolizioni e scavi

1. Nelle demolizioni dovranno essere adottate tutte le misure necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza al fine di evitare danni alle persone e alle cose.
2. È vietato tenere accumulati i materiali provenienti dalle demolizioni quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento o interferenza ai fabbricati vicini.
3. È altresì vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via o dall'alto dei ponti e dei tetti; i materiali dovranno essere calati nonché sollevati entro appositi recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza evitando il sollevamento di polvere con opportune bagnature.
4. Gli scavi dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele necessarie ad impedire qualsiasi rovina o franamento.
5. Gli scavi dovranno essere convenientemente segnalati e illuminati durante le ore notturne; quelli che insistono su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno altresì

- essere racchiusi con apposito recinto; rimane vietato ogni deposito di materiale su suolo pubblico se non autorizzato.
6. La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti.
 7. Il conferimento dei materiali di risulta dovrà avvenire in discarica regolarmente autorizzata a norma di legge o trattati e recuperati nei modi consentiti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali dovrà essere conservata presso il cantiere.

Art. 32 - Ingombro degli spazi pubblici e ripristino

1. È vietato ingombrare le vie o gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione.
2. Solo nel caso di assoluta necessità l'Amministrazione Comunale può consentire, a richiesta dell'interessato, il deposito temporaneo di materiali, sentito il Comando di Polizia Municipale ed applicando le norme per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.
3. I responsabili dei cantieri devono assicurare la costante pulizia del suolo pubblico comunque interessato dai lavori.
4. Al termine dei lavori devono essere rimesse in pristino, a cura e spese dell'esecutore, tutte le opere pubbliche o di uso pubblico che siano state manomesse in conseguenza dei lavori.
5. L'area pubblica provvisoriamente occupata per l'esecuzione dei lavori dovrà essere riconsegnata completamente libera a cura e spese dell'esecutore.
6. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, trovano applicazione le disposizioni di cui al vigente Codice della Strada nonché le ulteriori disposizioni comunali vigenti in materia.

Art. 33 - Vigilanza e provvedimenti

1. Il Comune esercita la vigilanza sugli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti, alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo o nella procedura abilitante e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.
2. Il Comune, per l'attività di vigilanza, si avvale di funzionari, agenti di Polizia Municipale e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.
3. I funzionari o agenti di Polizia Municipale incaricati del controllo devono redigere dettagliato verbale da consegnare al Dirigente per i provvedimenti di competenza.
4. I funzionari e gli agenti di Polizia Municipale hanno il diritto di venire ammessi in qualsiasi momento, per il controllo di vigilanza, all'interno dei cantieri e degli edifici dove si svolgono i lavori.
5. Il Dirigente, qualora risulti la mancata rispondenza delle opere alle norme di legge e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle modalità esecutive indicate nel titolo abilitativo o nella procedura abilitante, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari.
6. Ai sensi dell'articolo 198 della LRT 65/2014 non si determina parziale difformità dal permesso di costruire oppure dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali. Fermo restando quanto prescritto da norme inderogabili di carattere igienico-sanitario, è ammessa una tolleranza di \pm cm 2 per le altezze interne dei singoli vani. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura

sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di \pm cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Art. 34 - Ultimazione dei lavori: certificato di conformità e certificato di agibilità

1. All'ultimazione dei lavori, prima della scadenza dei termini di validità dell'atto abilitativo, assoggettato a Permesso a Costruire o SCIA, il titolare dello stesso dovrà inoltrare al Comune apposita dichiarazione di fine lavori attestante la conformità delle opere al progetto presentato ed alle relative varianti. Contestualmente a tale adempimento scade il termine ultimo per il deposito delle varianti al permesso di costruire e alla SCIA di cui all'articolo 143, della LRT 65/2014 con il versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui al Titolo VII Capo I della stessa Legge.
2. L'attestazione di agibilità delle unità immobiliari, redatta secondo il modello predisposto dal Comune, deve essere depositata presso lo stesso comune entro 30 giorni dalla dichiarazione di fine lavori previo pagamento dei diritti dovuti sulla base delle deliberazioni comunali vigenti. Il mancato deposito, entro i termini stabiliti, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 100,00 a € 500,00 di cui all'articolo 149 comma 3° della LRT 65/2014. Tale attestazione è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:
 - a. in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
 - b. in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - c. in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;
 - d. per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.

In tali casi, una volta dichiarati ultimati i lavori e certificata la conformità delle opere eseguite al progetto presentato, ovvero applicate le sanzioni pecuniarie di cui al Titolo VII della LRT 65/2014, l'agibilità è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico – sanitarie.

3. Alla certificazione di conformità od alla attestazione di agibilità, il professionista allega e trasmette al Comune, obbligatoriamente, i certificati, le dichiarazioni di conformità, i collaudi, le autorizzazioni, gli atti comprovanti gli allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché ogni altro documento previsto da specifiche normative o da altre disposizioni comunali in vigore al momento dell'attestazione ed il cui elenco esplicativo potrà essere stabilito con apposito atto dirigenziale. Gli atti comprovanti l'iscrizione o l'avvenuta variazione catastale, ovvero la dichiarazione che le opere eseguite non hanno comportato variazione del classamento, dovranno essere allegati alla certificazione di conformità o, nel caso sia necessaria all'attestazione di agibilità.
4. La documentazione sopra indicata, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.
5. L'agibilità decorre dalla data in cui l'attestazione, completa della documentazione di cui al precedente punto 4), perviene al comune.
6. Nel rispetto dell'articolo 149 comma 4° della LRT 65/2014, il comune fornisce periodicamente all'azienda USL le informazioni necessarie per eventuali ispezioni, al fine di verificare i requisiti di agibilità delle costruzioni.

7. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva vale quanto previsto dalla specifica normativa di riferimento, indicata all'articolo 10 del DPR 160/2010 e sue modificazioni.
8. L'attestazione di agibilità può essere trasmessa anche per singoli edifici o singoli porzioni della costruzione o per singole unità immobiliari, così come definito all'articolo 150 della LRT 65/2014.

Art. 35 - Altri adempimenti

1. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della dichiarazione della fine lavori, il titolare deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:
 - 1.1 richiesta del numero civico all'ufficio preposto del comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi ingressi alle nuove unità immobiliari dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
 - 1.2 nelle zone servite dalla pubblica fognatura, richiesta di allacciamento all'Ente o Azienda che gestisce tale servizio;
 - 1.3 domanda di autorizzazione allo scarico di reflui che recapitano o meno in pubblica fognatura, nei casi previsti dalla legislazione vigente. Alle domande di autorizzazione allo scarico afferenti alle piccole e medie imprese così come definite dall'articolo 2 del DM 18 aprile 2005, si applicano le disposizioni normative in materia di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del DPR 59/2013 e smi, da attivarsi mediante procedimento informatizzato tramite il competente SUAP.

TITOLO V - DECORO, SUOLO PUBBLICO, INSEGNE E PUBBLICITA'

Art. 36 - Obblighi di manutenzione

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni loro parte, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.
2. I proprietari dovranno provvedere alla manutenzione e ad eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.
3. Il Comune ha facoltà di ordinare interventi negli edifici e la ricoloritura delle facciate ogni qualvolta le loro condizioni - per vetustà, per cattiva costruzione, per caduta di intonaco, ecc., siano tali da menomare l'estetica e la sicurezza.
4. Tutte le fronti degli edifici e di ogni altro manufatto dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali e panoramici; dovranno essere intonacate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono l'intonaco.
5. Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate, dovranno essere tinteggiati, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura o verniciatura.
6. Negli edifici condominiali la coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.
7. Il Comune ha la facoltà di prescrivere criteri che consentono un corretto inserimento nell'ambiente, sia urbano che agricolo e naturale.
8. I prospetti laterali dei fabbricati dovranno essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
9. Tutte le tubazioni o condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi del vapore, delle acque reflue, ventilazione delle fosse biologiche, ecc. dovranno sboccare all'esterno, superiormente alla copertura dell'edificio nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Art. 37 - Finestre dei sotterranei

1. Le finestre per l'aerazione dei sotterranei possono essere aperte nello zoccolo degli edifici o realizzate sotto il piano del marciapiede mediante un'apertura (bocca di lupo) la quale dovrà essere munita di apposita griglia per la sicurezza.
2. Nel caso di finestre dei sotterranei realizzate su suolo non di uso pubblico, la griglia può essere sostituita con altra protezione idonea.
3. Nel caso di aperture sotto il piano di calpestio si dovrà provvedere, almeno a cm 50 al di sotto di esse e per una dimensione pari alla proiezione della griglia aumentata di cm 10 per ogni lato, a disporre un vassoio in muratura per la raccolta dei rifiuti e delle acque, accessibile per la pulizia e con apposito scarico per le acque.

Art. 38 - Edifici dichiarati insalubri, anti-igienici, pericolosi o pericolanti

1. Quando un edificio o un alloggio presenti cause di insalubrità tali da non poter essere risanate, il Comune emetterà ordinanza di inagibilità.
2. Quando un edificio sia dichiarato anti-igienico, insalubre, pericolante o pericoloso per l'incolumità pubblica dalle competenti autorità, il Sindaco interviene ai sensi del DLgs 267/2000.

Art. 39 - Apposizione indicatori ed altri apparecchi

1. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di applicare o far applicare a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, sulle fronti degli edifici di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici ed in particolare:
 - a. targhe indicanti il nome delle vie, piazze, corsi, vicoli o altri spazi pubblici;
 - b. mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, sostegni per fili conduttori elettrici;
 - c. cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
 - d. cartelli indicatori dei pubblici servizi, di trasporto di pronto soccorso, e di farmacia;
 - e. orologi pubblici, cassette postali, cestini per la raccolta dei rifiuti;
 - f. avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
 - g. cartelli indicanti servizi statali;
 - h. ogni altra indicazione o apparecchio che risulti utile al pubblico interesse.
2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli apparecchi e gli indicatori di cui sopra, non potranno rimuoverli o sottrarli alla pubblica vista.
3. I proprietari prima di iniziare eventuali lavori nella parte dell'edificio dove sono apposte tabelle, apparecchi indicatori o gli altri elementi di cui sopra, dovranno darne avviso al Comune che prescriverà i provvedimenti necessari.

Art. 40 - Numero civico dei fabbricati

1. Finalità della numerazione civica è di contraddistinguere gli accessi esterni alle "unità ecografiche semplici", così definite dalla normativa nazionale, costituite da uno o più vani funzionalmente destinati alla vita delle persone o all'esercizio di attività (abitazione, ufficio, laboratorio, negozio, etc.)
2. La numerazione civica è costituita dai numeri che contraddistinguono gli accessi esterni, cioè quelli che dall'area di circolazione (via, strada, corso, viale, vicolo, salita, piazza, piazzale, largo e simili) immettono, direttamente o indirettamente, alle unità ecografiche semplici. Direttamente, quando l'accesso all'unità ecografia semplice si apre sull'area di circolazione, indirettamente, quando si apre, invece, su corti, cortili, giardini. Il numero civico è attribuito anche ai passi carrabili di accesso ad un fabbricato
3. Sono esclusi dall'apposizione della numerazione civica gli accessi alle Chiese e gli accessi ai monumenti pubblici, qualora non immettano anche a uffici o abitazioni dei conservatori o degli addetti alla custodia, ai fienili, alle legnaie, alle stalle e simili.
4. La numerazione civica procede secondo la successione dei numeri naturali (arabi), seguiti da lettere maiuscole dell'alfabeto qualora non siano stati riservati civici per nuove edificazioni o vengano aperti nuovi accessi tra civici consecutivi. Non è possibile attribuire una numerazione civica a un'area di circolazione che non sia stata precedentemente denominata.
5. I numeri civici devono essere indicati su targhe di materiale resistente; il numero è di colore scuro, posto su fondo chiaro catarifrangente, con una cornice di colore blu. All'interno del centro storico, così come definito dal presente Regolamento, le targhe devono essere di ceramica, nelle medesime colorazioni sopraindicate.
6. Di norma il numero civico deve essere collocato a destra dell'ingresso (a destra di chi lo guarda dallo spazio pubblico) e ad un'altezza di m 2,00 nel caso che l'accesso sia diretto sulla strada; nel caso di recinzione esterna il numero dovrà essere posizionato a destra del cancello ad un'altezza minima di cm 90. Gli edifici che utilizzeranno gli incentivi e le agevolazioni di cui al successivo Allegato 5 "Incentivi per l'edilizia

- sostenibile”, potranno affiggere, a fianco del numero civico, una targa sul modello indicato dal Comune, nella quale venga evidenziata la classe energetica dell’edificio.
7. I proprietari degli immobili, ad avvenuta ultimazione dei lavori e comunque non oltre la richiesta di agibilità, richiedono all’Amministrazione comunale l’attribuzione, la conferma o la soppressione (in riferimento alle variazioni intervenute agli accessi) della numerazione civica, usando la modulistica predisposta e allegando una planimetria con riportati gli accessi nuovi/variati. Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda di attribuzione, conferma, soppressione del numero civico, l’ufficio toponomastica, previo eventuale sopralluogo per verificare la corretta attribuzione della numerazione civica, provvede a evadere la richiesta.
 8. Per particolari esigenze il Dirigente può indicare, per comparti edificabili omogenei, specifiche disposizioni.
 9. In caso di demolizione di fabbricati che non dovranno essere ricostruiti o in caso di soppressione di porte esterne di accesso il proprietario dovrà notificare al Comune il numero civico o i numeri civici che verranno ad essere aboliti.
 10. Le targhe devono essere apposte e mantenute dai proprietari degli immobili.
 11. È vietato manomettere, spostare, danneggiare, sporcare o rendere in qualche modo non visibili le targhe, sia di onomastica stradale che di numerazione civica.
 12. Ove l’Amministrazione comunale accerti la mancanza o l’irregolare affissione del numero civico, avviserà i proprietari degli immobili o l’amministratore di condominio, concedendo 15 giorni di tempo per regolarizzare le affissioni.
Trascorso il termine assegnato senza che si sia ottemperato, l’Amministrazione comunale procederà all’esecuzione d’ufficio, con spese a carico degli inadempienti e l’applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, pari a € 150,00.
Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si rinvia alla legislazione in materia, alle istruzioni emanate dall’Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), alle disposizioni del Testo Unico per L’Edilizia (DPR 380/2001).

Art. 41 - Lapidi commemorative e stemmi

1. Il Comune, nel rispetto delle disposizioni di legge, ha facoltà di apporre lapidi o targhe commemorative di personalità celebri o di eventi storici sui prospetti stradali degli edifici.
2. Qualora sia demolito un immobile dove si trovano affisse lapidi, stemmi e cose simili di pubblico interesse, i proprietari hanno l’obbligo di consegnarle al Comune, salvi gli eventuali diritti di proprietà.

Art. 42 - Rampe per autoveicoli, uscite dalle autorimesse e passi carrabili

1. Quando, per accedere dall’interno di un edificio o di una proprietà alla sede stradale (compreso il marciapiede) od altra area pubblica in genere, sia necessario superare un dislivello, le rampe non dovranno avere una pendenza superiore al 20% e, qualora non ci siano impedimenti tecnici o di fattibilità, dovranno terminare con un tratto pianeggiante di almeno m 3,00. In ogni caso la realizzazione di dette rampe non dovrà interessare la sede stradale (compreso il marciapiede) od altra area pubblica in genere.
2. È concessa a spese dell’edificante, su controllo del Comune, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l’accesso dei veicoli, purché intercorrano le distanze minime stabilite dal codice della strada.
3. Ogni uscita dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici deve essere segnalata. L’eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo in attesa di ingresso, ovvero, ove questo non sia possibile, possono essere autorizzati

sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato. Sono comunque fatte salve le norme relative al Codice della Strada.

Art. 43 - Aggetti, sporgenze, balconi e pensiline

1. Negli edifici, costruzioni e muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:
 - a. aggetti e sporgenze superiori a cm 10 fino all'altezza di m 2,40 dal piano del marciapiede, nonché aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
 - b. porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,40 dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiede, e a m 5,00 se la strada ne è priva. In tal caso, dette chiusure, dovranno essere realizzate a scorrimento e solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo.
2. Cornicioni, sporgenze dei tetti e simili non potranno essere maggiori di m 1,20. Misure superiori sono ammesse in caso di allineamento dei fronti o per esigenze bioclimatiche.
3. I lampioni e le lampade fisse per la pubblica illuminazione di vie o piazze non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a m 3,50, se contenute entro cm 30 all'interno del filo esterno del marciapiede, e a m 5,00 se altrimenti o se posti su strade senza marciapiedi.
4. I balconi e le pensiline aggettanti sulle strade pubbliche sono ammessi soltanto quando hanno una sporgenza massima di m 1,50 e siano contenuti entro 30 cm dal filo esterno del marciapiede. In caso di inserimento di nuovi balconi su edifici già provvisti, potrà essere mantenuto l'allineamento orizzontale preesistente. L'aggetto dei balconi e delle pensiline non può essere ad un'altezza inferiore a m 3,00 dal piano del marciapiede o a m 5,00 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Art. 44 - Chiusura di aree fabbricabili

1. È facoltà del Comune prescrivere che le aree fabbricabili in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con assiti permanenti d'aspetto decoroso di altezza non superiore a m 3,00.
2. Le aree fabbricabili non ancora edificate dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, provviste ed altro, in perfetto ordine e pulizia e ben sistemate.

Art. 45 - Recinzioni

1. Le aree scoperte potranno essere delimitate da recinzioni di altezza massima m 2,20; altezze superiori sono ammesse solo nei casi di adeguamento a recinzioni presenti nelle proprietà finitime. Per delimitare le aree private fronteggianti piazze e vie pubbliche è vietato l'utilizzo della rete a maglia sciolta.
2. Fermo restando che è sempre ammesso l'impiego della muratura, nel caso di utilizzo di materiali diversi si dovrà tenere conto delle tipologie delle recinzioni circostanti esistenti. È vietata la schermatura delle recinzioni ad esclusione dell'impiego di vegetazione.
3. Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nella disciplina urbanistica comunale vigente.

4. Nel caso in cui la recinzione abbia anche funzione di contenimento di pendii sovrastanti, la parte in muratura non potrà essere superiore a cm 20 rispetto al piano della sistemazione esterna del fondo dominante, senza obbligo di ulteriore elemento decorativo.
5. È fatta salva in ogni caso la realizzazione di recinzioni la cui tipologia è riferibile ad elementi storicizzati del territorio urbano ed agrario (esempio, muri in pietra, ecc), così come il rifacimento e la sostituzione di recinzioni in continuità con elementi tipologici preesistenti.

Art. 46 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico

1. È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e il sottosuolo pubblico senza preventiva concessione/autorizzazione del Comune da rilasciare con le modalità e le procedure delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.
2. I manufatti da collocarsi su suolo pubblico non potranno essere assentiti quando sono di ostacolo alla circolazione e quando la qualità del manufatto sia ritenuta insoddisfacente per il decoro pubblico.
3. In ambito di centro storico, tutti gli elementi, arredi e manufatti da installare su aree pubbliche dovranno altresì osservare le norme e le disposizioni di cui all'allegato 4 "Centro storico" del presente Regolamento edilizio.
4. Chiunque intenda eseguire qualsiasi manomissione del suolo e del sottosuolo pubblico o di uso pubblico, dovrà ottenere apposita autorizzazione del Comune.
5. In caso di manomissione del suolo o del sottosuolo pubblico, i lavori di ripristino della pavimentazione stradale, dei marciapiedi e degli altri manufatti, alterati dal concessionario, dovranno essere eseguiti dall'interessato sotto la sorveglianza dei competenti Uffici Comunali e secondo le prescrizioni da essi impartite.
6. La concessione/autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico o sottosuolo pubblico può essere revocata quando lo richiedano motivi di interesse pubblico.
7. L'occupazione di suolo e sottosuolo pubblico è soggetta ad un canone di concessione le cui modalità di applicazione sono disciplinate dal Regolamento Comunale COSAP in vigore.

Art. 47 - Pubblicità, insegne e tende

1. L'apposizione di insegne, tende, targhe, bacheche, nonché qualsiasi altro oggetto che voglia essere esposto o affisso all'esterno degli edifici fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, purché tale apposizione non comporti l'esecuzione di opere edili, è disciplinata dal presente regolamento. L'apposizione di insegne, preinsegne, cartelli pubblicitari ed impianti di pubblicità e propaganda, così come definiti e classificati dall'articolo 47 del DPR 495/1992 è disciplinata da apposito regolamento comunale per la collocazione di mezzi pubblicitari. È sempre ammessa la vetrofania.

In via generale devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- a. tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici, arrecare pregiudizio all'estetica e alla viabilità;
- b. ogni elemento aggettante sul suolo pubblico o di uso pubblico, qualora superi la sporgenza di cm 10, dovrà essere posto ad un'altezza minima di cm 220 dal piano del marciapiede e dovrà essere arretrato di almeno cm 30 dalla verticale in alzata del filo esterno del marciapiede stesso;

In particolare, al fine di tutelare le diverse realtà del territorio comunale, all'interno del Centro Storico del Comune di Campiglia Marittima, l'installazione dei sopra elencati elementi è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'Allegato 4 "Centro storico", del presente Regolamento edilizio.

- 1.1 Bacheche, apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata.

L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via è consentita per le seguenti attività:

- a. Farmacie
- b. pubblici esercizi
- c. uffici della Pubblica Amministrazione
- d. associazioni e organismi politici
- e. cinema e teatri

Le bacheche devono essere realizzate prive di spigoli vivi, in legno o metallo verniciato (escluso alluminio anodizzato) in armonia con i colori della facciata.

1.2 Targhe

Le targhe che evidenziano attività professionali, enti, organizzazioni, istituzioni, attività ricettive, sono apposte in corrispondenza dell'ingresso, ed hanno aspetto e dimensioni tali da armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio, senza comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

Di norma sono realizzate in pietra, ottone o materiali trasparenti. Le targhe non possono occludere o sovrapporsi a partiture murarie o particolari architettonici significativi degli elementi di facciata.

In caso di apposizione di più targhe, le stesse sono allineate ed hanno dimensione, materiali e colori unitari.

1.3 Tende

Nel caso di oggetto su suolo pubblico o di uso pubblico, la tenda deve essere posta ad un'altezza superiore a m 2.20 dal piano del marciapiede o di calpestio e dovrà essere arretrata di almeno cm 30 dalla verticale in alzata del filo esterno del marciapiede stesso.

Deve essere garantito un corretto inserimento della tenda nel contesto urbano, tale da non alterare la composizione architettonica dei prospetti dell'edificio.

In presenza di più negozi al piano terra del medesimo edificio, le tende devono essere uniformate per tipologia, altezza da terra, sporgenza, materiale e tonalità di colore.

Non è ammessa l'installazione di tende difformi dalle prescrizioni sopra riportate, salvo particolari casistiche, da sottoporre alla preventiva valutazione della Commissione Tecnica Interna.

TITOLO VI - CARATTERISTICHE EDILIZIE IGIENICO-SANITARIE

Art. 48 - Classificazione dei locali residenziali

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali residenziali si dividono nelle seguenti categorie:
 - 1.1 **Categoria A**: comprendente i locali abitativi destinati alla permanenza di persone;
 - 1.2 **Categoria S**: comprendente i locali abitativi non destinati alla permanenza di persone;
 - 1.3 **Categoria Z**: comprendente locali non abitativi.
2. Sono locali abitativi destinati alla permanenza di persone, **categoria A**, quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
 - a. camere da letto
 - b. soggiorni, salotti e sale da pranzo
 - c. cucine abitabili
 - d. altri vani adibiti ad usi assimilabili a quelli sopra elencati
3. Sono locali abitativi non destinati alla permanenza di persone, **categoria S**, quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
 - a. spazi di cottura
 - b. servizi igienici
 - c. disimpegni, corridoi e collegamenti verticali interni ad abitazioni
 - d. dispense, guardaroba, lavanderie e simili
4. Sono locali non abitativi, **categoria Z**, quelli che non rispondono alle caratteristiche sopra indicate per i locali definiti abitabili. I locali non abitabili possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
 - a. locali tecnici
 - b. gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi, intercapedini d'aria)
 - c. gli spazi, ancorché accessibili, adibiti al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili)
 - d. scale comuni
 - e. autorimesse, cantine, ripostigli, soffitte e simili
5. È considerato un unico vano anche quello costituito da più ambienti purché comunicanti con aperture di almeno mq 4,00.

Art. 49 - Classificazione dei locali non residenziali

1. I locali e/o gli edifici non residenziali sono così classificati:
 - 1.1 Locali di **categoria 1**
Sono i locali dove si svolgono le seguenti attività lavorative:
 - a. industriale
 - b. artigianale
 - c. commerciale
 - d. agricolo con permanenza di persone
 Sono inoltre locali di **categoria 1** archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari, utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti).

1.2 Locali di **categoria 2**

Sono i locali dove si svolgono le seguenti attività lavorative:

- a. amministrativa
- b. direzionale
- c. professionale
- d. turistico ricettivo

Sono inoltre locali di **categoria 2** le sale lettura, sale riunioni, ambulatori aziendali e i refettori.

1.3 Locali di **categoria 3**

Sono i seguenti locali:

- a. spogliatoi
- b. servizi igienici
- c. disimpegni
- d. annessi agricoli senza permanenza di persone

Sono inoltre locali di **categoria 3** archivi e magazzini senza permanenza di addetti, depositi, locali tecnici, gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi, intercapedini d'aria), gli spazi, ancorché accessibili, adibiti al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili) e scale comuni.

Art. 50 - Requisiti dei locali residenziali

1. Locali di categoria A abitativi destinati alla permanenza di persone

- 1.1 I locali abitativi destinati alla permanenza di persone non possono avere quota di calpestio inferiore alla quota del marciapiede o del terreno circostante, con piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati. Tale disposizione non si applica per il patrimonio edilizio esistente del Centro Storico di Campiglia Marittima.
- 1.2 Ad eccezione di quanto ammesso dal successivo comma 1.8, tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.
- 1.3 Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie della finestra e del pavimento (RAI) non deve essere inferiore a 1/8. Le finestre devono essere protette da un parapetto di altezza non inferiore a cm 100.
- 1.4 Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
- 1.5 I lucernari possono concorrere nella misura massima del 50% al raggiungimento del RAI; saranno computati interamente quelli collocati in vani diversi dal soggiorno e cucina, qualora provvisti di sistema di oscuramento esterno e ubicati ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal piano di pavimento o, se impostati ad altezza superiore, provvisti di apertura elettromeccanica a distanza.
- 1.6 Non concorrono al rispetto del rapporto aeroilluminante i portoni o portoncini, anche se vetrati, e le portefinestre che si affacciano su aree di proprietà non esclusiva a meno che non siano dotati di apertura a vasistas o di altro sistema che consenta l'aerazione anche a porta chiusa.
- 1.7 Nel caso di chiusura di porticati, logge, tettoie o terrazze, con materiali non completamente trasparenti e apribili, dovrà essere garantito il rispetto del rapporto aeroilluminante con riferimento alla superficie complessiva del vano risultante, costituita dalla somma della superficie dei vani comunicanti.
- 1.8 Le dimensioni minime dei locali di categoria A non devono essere inferiori a:

- a. mq 14,00 per soggiorno e camere da letto per due persone (ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di almeno mq 14,00);
 - b. mq 9,00 per camera da letto singola;
 - c. Sono ammesse cucine aventi superficie non inferiore a mq 4,00, purché dotate di rapporti aeroilluminanti conformi alla normativa vigente.
 - d. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nel locale di soggiorno la superficie minima del medesimo dovrà essere incrementata di mq 1,50, fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei casi di motivata impossibilità.
- 1.9 L'altezza netta minima dei locali abitativi destinati alla permanenza di persone, nel caso di soffitti piani, non dovrà essere inferiore a m 2,70.
- 1.10 L'altezza netta minima dei locali abitativi non destinati alla permanenza di persone nel caso di soffitti piani, non dovrà essere inferiore a m 2,40. Nei casi di soffitti inclinati tali altezze sono riferite a quella media. Sono ammesse altezze inferiori se previste da normative sovraordinate. Per i soffitti con orditura a travature le altezze si misurano dal pavimento al sotto dei travicelli.
- 1.11 Nel caso di soffitti o solai che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, le porzioni di vano con altezza inferiore a quella prevista per la categoria del vano stesso non potranno avere superficie superiore al 20% di quella complessiva.
- 1.12 La superficie utile del soppalco, esclusa la scala di accesso, non potrà essere maggiore del 30% di quella dell'unità immobiliare nella quale è previsto. Qualora il soppalco determini altezze interne inferiori a quelle previste per i vani abitabili sottostanti, la sua superficie utile non potrà superare il 50% di quella del vano stesso. Percentuali superiori saranno ammesse purché la superficie libera a tutta altezza del vano interessato abbia le dimensioni minime previste per il locale cui è destinato. La porzione del locale sottostante il soppalco non potrà avere altezza inferiore a m 2,40 ad esclusione delle porzioni sottostanti soppalchi con profondità non superiori ad m 1,50. La realizzazione di soppalchi con altezza media superiore o uguale a m 2,00 determina aumento di superficie utile di calpestio e pertanto incremento del carico urbanistico.
- 1.13 Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie dei locali indicate da specifiche disposizioni normative o regolamentari.
2. Locali di categoria S abitativi non destinati alla permanenza di persone.
Spazi di cottura, servizi igienici, disimpegni, corridoi, collegamenti verticali interni ad abitazioni, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
- 2.1 Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché le aperture fra il posto di cottura ed il soggiorno siano almeno di mq 4,00, e il rapporto aeroilluminante della superficie calpestabile sia conforme alla normativa vigente.
- 2.2 I servizi igienici e i bagni devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o di altro idoneo sistema di aerazione.
- 2.3 Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata di bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo.
- 2.4 I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di m 1,00.
- 2.5 Le dispense, i guardaroba e le lavanderie, non dovranno avere superficie superiore a mq 9,00 se sprovvisti di rapporti aeroilluminanti.
3. Locali di categoria Z non abitativi.
Locali tecnici, spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi, intercapedini d'aria), gli spazi, ancorché accessibili, adibiti al

passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili), scale comuni, autorimesse, cantine, ripostigli, soffitte e simili.

- 3.1 Gli scannafossi non potranno avere larghezza superiore a m 1,00 e le intercapedini d'aria non potranno avere altezza superiore a m 1,00.
 - 3.2 Le soffitte non potranno avere lucernari di dimensioni superiori a mq 0,4 ogni mq 20 di superficie di soffitta. A tale rapporto non concorrono gli accessi alla copertura previsti dal DPGR 75/R/2013.
 - 3.3 I locali tecnici di nuova realizzazione in aggiunta ai volumi esistenti non potranno essere accessibili direttamente dall'unità immobiliare. La realizzazione dei locali tecnici destinati alla sola raccolta differenziata dei rifiuti è consentita in ampliamento alle volumetrie esistenti, solo nel caso in cui non sussista la possibilità di realizzazione all'interno dell'unità immobiliare.
 - 3.4 Tutti gli edifici devono essere dotati di almeno una scala ogni mq 400 di superficie coperta o frazione di essa. Qualora la superficie coperta sia superiore a mq 400 e fino a mq 500, è ammessa comunque una sola scala con la larghezza delle rampe non inferiore a m 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo rispettivamente di ml 1,40 e di ml 1,50. Tale scala in edifici superiori a 6 piani abitabili non può servire più di 4 unità di abitazione per piano.
 - 3.5 Al fine dell'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, per le rampe di scale dovranno essere rispettate le dimensioni minime previste dal DPGR 41/R/2009.
 - 3.6 I locali non abitativi possono ricevere luce e aria anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche e delle scale.
 - 3.7 I locali di categoria Z, se comunicanti direttamente con i locali di categoria A e S, dovranno essere compartimentati secondo la normativa vigente.
4. Disposizioni comuni per i vani scala
- 4.1 Le disposizioni riferite alle scale di cui ai precedenti punti non si applicano a quelle aggiuntive alle scale principali o a quelle realizzate per accedere a soffitte, tetti, scantinati e simili.
 - 4.2 Le porte di accesso alle rampe delle scale dovranno essere poste ad una distanza non inferiore ad m 1,00 dal primo gradino.
 - 4.3 I vani scala comuni in edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, interessati da interventi edilizi assoggettati al rispetto delle disposizioni normative in materia di abbattimento ed eliminazione delle barriere architettoniche, dovranno prevedere in ogni modo uno spazio libero all'interno degli stessi vani scala che consenta la futura installazione di impianti di sollevamento (servoscala o ascensore), atti al raggiungimento dei pianerottoli di arrivo dei piani superiori, conformemente ai requisiti di adattabilità ed accessibilità disposti dalla suddetta normativa.

Art. 51 - Requisiti dei locali non residenziali

1. Locali di categoria 1 e 2 destinati alla permanenza di persone
 - 1.1 I locali di categoria 1 e 2 non possono avere quota di calpestio inferiore alla quota del marciapiede o del terreno circostante, con piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati. Tale disposizione non si applica al patrimonio edilizio esistente del Centro Storico di Campiglia Marittima, quando ne sia tecnicamente impossibile la realizzazione.
 - 1.2 I vani seminterrati potranno essere destinati a locali di categoria 1 e 2 nei casi in cui abbiano le caratteristiche di quelli posti fuori terra e a condizione che tutti i lati siano dotati di intercapedine o scannafosso con cunetta più bassa del pavimento;

soluzioni alternative potranno essere oggetto di valutazione tecnico discrezionale da parte del soggetto competente previsto dalle vigenti normative.

- 1.3 Gli scannafossi non potranno avere larghezza superiore a m 1,00 e le intercapedini d'aria non potranno avere altezza superiore a m 1,00.
- 1.4 Per i locali di categoria 1 e 2 l'altezza netta minima non deve essere inferiore a m 3,00, ad eccezione di quelli destinati ad uffici, anche aziendali, e di quelli esclusivamente commerciali la cui altezza non deve essere inferiore a m 2,70. Fanno altresì eccezione i locali che alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono già adibiti alla vendita. Restano fermi gli obblighi derivanti da norme sovraordinate.
- 1.5 Le misure sopra indicate sono riferite ai casi in cui il soffitto sia piano. Nei casi di soffitti inclinati tali altezze sono riferite a quella media. Sono ammesse altezze inferiori se previste da normative sovraordinate.
- 1.6 Nel caso di soffitti o solai che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, le porzioni con altezza inferiore a quella prevista per la categoria del vano stesso non potrà avere superficie superiore al 20% di quella complessiva.
- 1.7 Il rapporto aeroilluminante per i locali di categoria 1 e 2, ad eccezione di quelli dove si svolgono attività lavorative a carattere industriale e artigianale, non deve essere inferiore a 1/8 se la superficie del locale è inferiore a mq 100,00. Per superfici superiori il rapporto illuminante è pari a 1/10 e quello aerante pari a 1/12. Rapporti diversi sono soggetti a valutazioni tecnico discrezionali.
- 1.8 Per le unità immobiliari ad uso commerciale le porte di accesso, se vetrate, contribuiscono per intero al rapporto aeroilluminante e la quota parte rimanente, nel caso in cui non si disponga di altre finestre o lucernari, potrà essere soddisfatta con altro idoneo sistema di aereazione forzata.
2. Locali di categoria 3 non destinati alla permanenza di persone
 - 2.1 I locali di categoria 3 possono essere privi di illuminazione e aerazione naturale, purché dotati di idoneo impianto di aerazione forzata.
 - 2.2 Per i locali di categoria 3 l'altezza minima non dovrà essere inferiore a m 2,40. Non sono previste dimensioni minime, ad eccezione dei servizi igienici che dovranno avere superficie minima pari a mq 1,50. Nei casi in cui siano previsti più locali WC in serie, docce e altre eventuali dotazioni sanitarie, tali superfici possono essere derogate.
 - 2.3 È fatto salvo il rispetto delle normative vigenti in materia di superamento e abbattimento delle barriere architettoniche e quelle di settore.
 - 2.4 Per gli annessi agricoli rientranti nella categoria 3, la quota d'imposta delle finestre non può essere inferiore a m 1,50 ed il rapporto aeroilluminante non può essere superiore ad 1/16; concorrono a tale rapporto anche le porte di accesso se vetrate.
3. Disposizioni comuni
 - 3.1 In tutti i locali di categoria 1, 2 e 3 è ammessa la realizzazione di soppalchi.
 - 3.2 La superficie utile del soppalco, esclusa la scala di accesso, non potrà essere maggiore del 30% di quella dell'unità immobiliare nella quale è previsto.
 - 3.3 La porzione del locale sottostante il soppalco non potrà avere altezza inferiore a m 2,40 ad esclusione delle porzioni sottostanti soppalchi con profondità non superiori ad m 1,50. La realizzazione di soppalchi con altezza media superiore o uguale a m 2,00 determina aumento di superficie utile di calpestio e pertanto incremento del carico urbanistico.
 - 3.4 I collegamenti verticali che non costituiscono parte comune e quelli interni alle singole unità immobiliari dovranno avere larghezza minima di cm 80 con una

profondità minima dei pianerottoli di cm 80, fatte salve specifiche normative di settore.

Art. 52 - Requisiti funzionali delle unità immobiliari

1. Alloggi residenziali
 - 1.1 Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dal presente regolamento e dal DM 5 luglio 1975.
 - 1.2 I locali costituenti tale dotazione minima dell'alloggio dovranno essere direttamente comunicanti tra di loro (anche con scale interne esclusive) ma non con scale condominiali o percorsi esterni.
 - 1.3 La presenza di più di una cucina o posto cottura non determina frazionamento urbanistico.
 - 1.4 I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. È però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle presenti norme.
 - 1.5 In tutti i tipi di alloggio devono in ogni caso essere delimitati da pareti i vani da adibire a servizi igienici e autorimesse.
2. Edifici ad uso extra-alberghiero ed agriturismo
 - 2.1 Tali strutture dovranno avere le stesse dotazioni e requisiti previsti per gli alloggi residenziali fermo restando le deroghe ammesse dalla normativa di settore.
 - 2.2 Almeno la metà delle unità ricettive dovrà essere dotata di una camera doppia.
3. Uffici, negozi e pubblici esercizi
 - 3.1 Uffici e negozi previsti in nuove costruzioni dovranno essere dotati di servizi igienici per il personale, adeguatamente disimpegnati, comprendenti almeno un lavabo ed un wc. Sul patrimonio edilizio esistente tali servizi dovranno essere sempre previsti solo nei locali destinati alla vendita di prodotti alimentari e nei casi in cui tale obbligo derivi da specifiche normative di settore.
 - 3.2 I pubblici esercizi che somministrano alimenti e bevande (art. 17 delle NTA del RU, sottocategoria 3.03) realizzati in nuove costruzioni dovranno avere la seguente dotazione minima:
 - a. un WC per il pubblico accessibile anche da parte di persone diversamente abili;
 - b. un WC per il personale, con relativo antibagno dotato di lavamano;
 - c. uno spazio spogliatoio di superficie congrua ad ospitare un numero di stipetti doppi, adeguato al numero degli addetti.
 - 3.3 I pubblici esercizi realizzati sul patrimonio edilizio esistente, nei casi previsti dall'art. 2 del DPGR 41/R/2009, devono essere adeguati almeno per la parte oggetto di intervento. Qualora si intervenga sui servizi igienici si dovrà avere la medesima dotazione prevista dal comma 3.2 per tutti gli interventi superiori alla manutenzione straordinaria. Tali dotazioni non sono obbligatorie qualora si riusino unità immobiliari già precedentemente utilizzate allo stesso scopo anche nei casi diversi dal subingresso, ad esclusione del WC per il personale che deve essere sempre presente.
 - 3.4 Sul patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno del Centro Storico di Campiglia Marittima, qualora si dovesse dimostrare l'impossibilità assoluta di assolvere il requisito del WC per il pubblico all'interno dei locali oggetto d'intervento, è ammessa la possibilità di individuare i servizi igienici anche in

- stabili diversi, opportunamente segnalati, previa richiesta di atto di assenso a norma dell'art. 11.
- 3.5 Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati ed aerati direttamente, potranno essere illuminati artificialmente ed areati con sistemi di ventilazione automatica, in modo idoneo.
- 3.6 È sempre fatto salvo quanto previsto dall'articolo 53 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel caso di opere che non comportano il peggioramento delle condizioni igienico sanitarie.
- 3.7 In caso di esercizi che somministrano pasti preparati in apposita cucina (ristoranti, trattorie, pizzerie, osterie, tavole calde, self-service, fast food e simili), questa dovrà essere di almeno mq 9,00 nelle nuove costruzioni, mentre per quelle da realizzare sul patrimonio edilizio esistente la cucina non potrà essere inferiore a mq 4,00. Sono fatte salve eventuali norme sovraordinate.
4. Chioschi per la vendita dei prodotti alimentari e per la somministrazione di alimenti e bevande su aree pubbliche
- 4.1 A tali manufatti non si applicano i minimi dimensionali e le dotazioni dei servizi igienici previsti dal presente regolamento, ma gli stessi sono assoggettati a specifica normativa di settore e a quanto stabilito dal vigente Regolamento comunale per l'occupazione degli spazi ed aree pubbliche.
5. Disposizioni comuni
- Per gli immobili ad uso residenziale e non, operano le seguenti definizioni e norme comuni:
- 5.1 Piano terra
- Il piano terra dei locali di nuova costruzione, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm 40, oppure da solai con sottostanti bocchette di aerazione che siano protette con griglie negli sbocchi all'esterno.
 - Anche quando vi siano sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno cm 30 dal piano di campagna circostante.
 - Tutte le murature devono essere isolate da stratificazione impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio.
 - Sul patrimonio edilizio esistente, nel caso di cambio di destinazione d'uso verso locali destinati alla permanenza di persone, dovranno essere previsti idonei sistemi di isolamento dal suolo.
- 5.2 Piano interrato e seminterrato
- Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio devono essere destinati a locali compresi nella categoria S, con esclusione delle cucine e dei posti di cottura. Potranno essere utilizzati per locali non residenziali a condizione che esista uno scannafosso con cunetta più bassa del pavimento o altro sistema di isolamento ritenuto idoneo dall'ASL.
 - Nei vani completamente interrati non è ammessa la realizzazione di locali di categoria A.
 - I vani seminterrati potranno essere destinati a locali di abitazione di categoria A nei casi in cui abbiano le caratteristiche di quelli posti fuori terra e alle seguenti condizioni:
 - almeno un lato deve essere completamente fuori terra;
 - i restanti lati dovranno essere dotati di intercapedine o scannafosso con cunetta più bassa del pavimento.

Soluzioni alternative a quelle sopra indicate potranno essere oggetto di valutazione tecnico discrezionale da parte del progettista, del responsabile del procedimento o di eventuale altro soggetto competente previsto dalle vigenti normative.

- d. L'intercapedine o lo scannafosso devono rimanere completamente liberi e non potranno avere, rispettivamente un'altezza ed una larghezza superiore a m 1,00.
- e. I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.
- f. Nelle aree inserite nelle classi a pericolosità idraulica elevata (PIE) e molto elevata (PIME) del PAI è vietato realizzare locali interrati sul patrimonio edilizio esistente. Nelle nuove costruzioni ricadenti in classe a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati. In tutte le altre zone del territorio comunale, la realizzazione di locali interrati e seminterrati, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 44 del Regolamento Urbanistico, avviene ad esclusivo rischio del proprietario che non potrà imputare al Comune la responsabilità per eventuali danni patrimoniali causati da allagamenti, infiltrazioni d'acqua o umidità provenienti dal sovrastante sedime.

5.3 Piano sottotetto

- a. Il "piano sottotetto" è il piano dell'edificio 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, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.
- b. Sul patrimonio edilizio esistente in tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia è ammesso il recupero dei sottotetti nel rispetto della LRT n. 5/2010. Nelle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i requisiti minimi previsti ai precedenti articoli 50 e 51.
- c. Nei sottotetti non abitabili è vietata la realizzazione di abbaini e terrazzi a tasca.

5.4 Cortile

- a. Ai fini del presente regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici.
- b. La distanza di ciascuna parete dell'edificio da quella opposta dello stesso o di edificio diverso non potrà essere inferiore a m 10.
- c. Nei cortili si potranno aprire finestre per ogni tipo di locale, compresi quelli di categoria A; è invece vietata l'apertura di finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

5.5 Chiostrina

- a. Ai fini del presente regolamento si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle caratteristiche di cui al successivo punto b) ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.
- b. La chiostrina dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- il lato minore non dovrà mai essere inferiore a m 3,50;
- la superficie non dovrà mai essere inferiore a mq 14,00;
- dovrà essere facilmente accessibile per consentire le operazioni di pulizia e manutenzione e dovrà essere pavimentata nonché munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

c. Nella chiostrina è consentita l'apertura di luci o finestre unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, servizi igienici, corridoi, con esclusione dei locali di categoria A e delle cucine inferiori a mq 9,00, e quelli da cui possono essere rilasciate esalazioni nocive e moleste e le centrali termiche.

5.6 Cavedio

- a. Ai fini del presente regolamento si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.
- b. I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili con esclusione di quelli da cui possono essere rilasciate esalazioni nocive e moleste e le centrali termiche. Non è ammessa l'apertura di finestre.
- c. I cavedi dovranno essere facilmente accessibili per consentire le operazioni di pulizia e manutenzione e dovranno essere pavimentati nonché muniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

5.7 Portico e loggia

- a. Per portico o loggia s'intende lo spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati, talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'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, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- b. Sia i portici che le logge possono essere destinati al pubblico passaggio.
- c. Nel caso di uso pubblico la larghezza minima dei nuovi portici o loggiati non potrà essere inferiore a m 3,00, l'altezza non dovrà essere inferiore a m 3,50 e superiore a m 8,50 dal piano del marciapiede; in caso di portici o loggiati ad archi o volte, l'altezza sarà misurata all'imposta.
- d. I nuovi fabbricati nonché quelli esistenti, fatte salve specifiche norme ricomprese nei piani attuativi o negli interventi convenzionati con il comune, potranno essere dotati di porticati o di loggiati, quali pertinenze di abitazioni, nella misura non superiore al 40% della superficie coperta della singola unità immobiliare.
- e. Il portico dovrà essere collocato preferibilmente sul fronte tergale del fabbricato, non potrà avere una profondità maggiore di m 5,00 dal filo esterno dell'edificio e dovrà essere realizzato rispettando la tecnica costruttiva e la tipologia formale del fabbricato.
- f. La loggia potrà essere realizzata anche sul fronte principale dell'edificio, sempre con una profondità non superiore a m 5,00.
- g. Ai fini del pagamento dei contributi si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dal Regolamento Regionale 64/R/2013.
- h. Per la realizzazione di portici e logge sono fatte salve dimensioni e caratteristiche diverse stabilite da strumenti di pianificazione attuativa.

5.8 Volume tecnico

- a. Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Sono esemplificativamente 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; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.
- b. Negli edifici esistenti l'aggiunta di tali locali dovrà essere valutata in relazione all'impossibilità tecnica di poter prevedere l'inserimento degli impianti entro il corpo della costruzione esistente.
- c. In nessun caso la realizzazione di questi volumi deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.

5.9 Serra solare

- a. Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e 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.

6. Raccordo con il Regolamento Regionale 64/R/2013

Ai soli fini d'inquadramento del profilo giuridico-amministrativo, le opere e i manufatti del presente articolo sono definiti, in tutto o in parte, dal Regolamento Regionale 64/R/2013. Tali definizioni regionali concorrono altresì alla determinazione della natura onerosa o meno dell'intervento proposto.

Art. 53 - Migliorie igienico-funzionali su fabbricati esistenti

1. Al solo fine di dotare i locali esistenti di migliori condizioni igienico-sanitarie, sul patrimonio edilizio esistente i requisiti minimi previsti dal Titolo VI possono essere derogati, previa acquisizione del parere favorevole della Azienda USL, fermo restando la sussistenza di almeno uno dei seguenti presupposti:

- a. sia dimostrata mediante puntuale relazione tecnica, l'impossibilità del rispetto dei requisiti igienico sanitari derivanti da una o più delle seguenti oggettive condizioni strettamente relazionate ai requisiti igienici dell'unità immobiliare:
 - indisponibilità fisica delle superfici o delle altezze interne necessarie al rispetto del requisito minimo;
 - impossibilità dell'adeguamento delle aperture finestrate prospettanti o visibili dalla pubblica via, laddove la categoria d'intervento o il tessuto in cui si colloca il fabbricato ne preveda la conservazione;
 - b. sia comprovata l'impossibilità del rispetto dei requisiti igienico sanitari su immobili sottoposti a vincoli di cui al "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
 - c. sia comprovata l'impossibilità del rispetto dei requisiti igienico sanitari derivanti da oggettivi impedimenti tecnico costruttivi di carattere strutturale.
2. Nel caso in cui le modifiche da apportare non alterino i parametri dei requisiti minimi dimensionali nella misura superiore al 2% di quelli iniziali, non si determina la necessità di richiesta di deroga.
 3. La richiesta di deroga ai requisiti igienico sanitari non risulta altresì necessaria per gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche e per aumentare la fruibilità dell'alloggio da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria, anche se comportanti il cambio della destinazione d'uso.

Art. 54 - Distanze tra i fabbricati e dai confini

1. Distanze tra fabbricati

1.1 Con riferimento a quanto disposto dal DM 1444/1968, le distanze tra fabbricati, per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come segue:

- a. nelle zone A, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni che non modifichino la sagoma degli edifici, le distanze tra gli stessi non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale;
- b. per le nuove costruzioni è prescritta, in tutte le zone omogenee, la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- c. nelle zone C è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione solo della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale (carreggiata più marciapiede o banchine) maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a m 15,00;

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

1.2 Sono ammesse distanze inferiori al DM 1444/1968 nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o privata o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. La stessa efficacia è conferita alle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione contenenti la

descrizione della localizzazione degli interventi, le tipologie, le volumetrie massime ammissibili, e che pertanto ricoprono valenza di piano urbanistico attuativo.

- 1.3 La distanza si misura sulla proiezione a terra del fabbricato.
 - 1.4 Non si considerano come edifici, ai soli fini della misurazione della distanza tra i fabbricati, i ripostigli e altri locali accessori o pertinenziali esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, ed aventi altezza massima non superiore a m 2,50 misurata nel punto più alto della copertura, compresi eventuali parapetti pieni. Non si considerano altresì i muri di cinta di cui all'articolo 878 del Codice Civile.
 - 1.5 Si considerano finestrate quelle pareti che hanno finestre o porte-finestre per locali comunque abitabili o di servizi; non costituiscono, al contrario, pareti finestrate, le facciate di fabbricati che hanno solo porte di ingresso, finestre di vani scala o luci. Ai fini del presente comma si considera finestrata la parte di parete priva di finestre fino a m 5,00 dagli spigoli della finestra stessa.
 - 1.6 Per antistante s'intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90° sessagesimali, su un piano orizzontale, la proiezione delle pareti dello stesso fabbricato o di fabbricati diversi, facendo perno sui vertici del piano terra.
 - 1.7 Nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni valgono le distanze di cui ai precedenti commi e non i fili ed allineamenti dei fabbricati esistenti.
 - 1.8 Nel caso di fabbricati esistenti, con almeno una parete finestrata antistante, a distanza inferiore a quanto precedentemente prescritto, possono comunque essere aperte nuove finestre o modificate quelle esistenti.
 - 1.9 Per i volumi completamente interrati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 873 del Codice Civile.
2. Distanze dai confini
- 2.1 La distanza minima degli edifici dai confini del lotto di pertinenza dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici con parete finestrata e, nel caso di volumi completamente interrati, non potrà essere inferiore a m 1,50. Tale distanza potrà essere variata (compresa la possibilità di costruire pareti non finestrate sul confine stesso), solo nel caso in cui, tra i confinanti, si stabilisca una convenzione per atto pubblico, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio, con cui il proprietario concedente s'impegna a garantire comunque il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.
 - 2.2 La convenzione di cui al precedente punto 2.1) non è necessaria nel caso in cui la nuova edificazione, l'ampliamento o la sopraelevazione vengano realizzati in aderenza di fabbricati esistenti. A tal fine si considera anche la sopraelevazione realizzata entro la larghezza della parte in aderenza degli edifici esistenti ma che eccede l'altezza degli stessi.
 - 2.3 Nelle zone omogenee A e B di cui al DM 1444/1968, nel caso di lotti confinanti con piazze o vie pubbliche, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni potranno mantenere gli allineamenti esistenti. Dovrà essere comunque garantita, nell'edificazione, la distanza prescritta tra gli edifici con parete finestrata.
 - 2.4 I nuovi interventi ricadenti all'interno delle Zone C e per la redazione dei Piani attuativi, di cui al Capo II, Titolo V della LRT 65/2014, possono prevedere edifici non necessariamente paralleli alla viabilità od al resto dell'edificato preesistente se questo consente una migliore esposizione solare, la quale deve essere dimostrata dal progettista attraverso diagrammi solari di insolazione ed ombreggiamento.

- 2.5 Per la realizzazione di ripostigli e altri locali accessori o pertinenziali con altezza massima interna non superiore a m 2,00 e copertura piana, purché posti a servizio di fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, la distanza minima dovrà essere pari alla metà di quella prevista dall'articolo 873 del Codice Civile. Tale distanza potrà essere variata solo nel caso in cui, tra i confinanti, si stabilisca una convenzione per atto pubblico, da trascrivere presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio. Dovrà comunque essere garantita la distanza tra gli edifici prescritta dal succitato articolo 873 del Codice Civile (m 3) e quella prescritta tra gli edifici con parete finestrata.
 - 2.6 Per distanza minima si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi solamente gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.
3. Efficienza energetica
 - 3.1 Sono fatte salve le disposizioni di maggior favore per le distanze tra edifici e dai confini con riferimento agli interventi di efficientamento energetico, nel rispetto delle distanze minime del Codice Civile.

TITOLO VII - NORME AMBIENTALI ED IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 55 - Caratteristiche delle fondazioni

1. Qualsiasi struttura di fondazione deve essere progettata e realizzata nel rispetto della normativa vigente di settore.
2. Nei suoli a pendio è consentita la sistemazione a ripiani, i quali devono avere larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza dei terreni.
3. Le fondazioni, ove possibile, devono posare su terreni di buona consistenza opportunamente sistemati in piani orizzontali, protetti dall'azione delle acque. Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui sopra e si debba fondare su terreni di riporto o comunque su terreni sciolti incoerenti, si devono adottare i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire per ottenere una sicura fondazione tenendo conto anche dell'escursione della falda freatica sotterranea.
4. In ogni caso si dovrà tenere conto delle regole di protezione e di fattibilità per aspetti geomorfologici di cui al Capo III artt. 43-45 delle NTA allegate al vigente Regolamento Urbanistico e ai corrispettivi gradi di fattibilità previsti dal successivo articolo 46 delle NTA medesime.
5. In ogni caso i muri di fondazione dovranno essere protetti dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o con intercapedini. I materiali impermeabili dovranno comunque elevarsi fino a cm 10 fuori terra nel caso in cui non siano previsti marciapiedi.
6. In ogni costruzione tra il muro di fondazione e quello di elevazione deve essere interposto uno strato di materiale atto ad interrompere le correnti capillari ascendenti di umidità.
7. È vietata la costruzione di edifici su terreni che siano serviti nel passato come deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insolubili e ovunque i terreni risultino putridi, se non si sia provveduto preventivamente alla bonifica delle aree ai sensi di legge.

Art. 56 - Isolamento termico e fonico

1. Gli edifici dovranno essere realizzati con materiali posti in opera di caratteristiche e dimensioni tali da proteggere sufficientemente gli ambienti e le persone dagli agenti esterni e in particolare dall'umidità e devono adeguarsi alle norme previste in materia di rendimento energetico degli edifici, e di isolamento acustico di cui al punto 2 del presente articolo, nonché da ogni altra disposizione vigente in materia.
2. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, i progetti presentati devono tener conto dei requisiti acustici passivi degli edifici nonché della valutazione di impatto acustico per le destinazioni d'uso nei casi previsti dalla normativa in materia.

Art. 57 - Impianti termici, di climatizzazione, di refrigerazione e di distribuzione del gas - Canne fumarie e camini – Impianti elettrici e tv

1. Impianti termici, di climatizzazione, di refrigerazione e di distribuzione del gas
 - 1.1 Per l'installazione e l'attivazione di impianti termici, compresi quelli per usi domestici, dovranno essere osservate le specifiche norme sul contenimento del consumo energetico e di sicurezza relative alla progettazione, alla realizzazione ed al collaudo degli impianti stessi.
 - 1.2 In particolare, per l'installazione e l'attivazione degli impianti alimentati a gas metano di rete o con bombole GPL, dovranno essere osservate le norme tecniche e di sicurezza emanate in conformità alle specifiche norme UNI.

- 1.3 Per nuovi edifici nei quali è prevista l'alimentazione per usi termici o domestici con GPL, deve essere prevista la possibilità di installare la bombola all'esterno del locale dove si troverà l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio sul balcone od in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno ed aperte verso l'esterno).
 - 1.4 Le caldaie murali, collocate all'esterno degli edifici, dovranno essere incassate od occultate con appositi armadietti di materiale esteticamente decoroso, colorato nella stessa tonalità della facciata e, nel caso di condomini, di identica tipologia. Nella installazione di nuovi impianti termici e nella sostituzione di quelli esistenti, compresa la mera sostituzione del generatore, salvo documentati impedimenti di natura tecnica e di sicurezza, è prescritto l'utilizzo di caldaie ad alto rendimento energetico.
 - 1.5 Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, fedele ricostruzione o sostituzione di edifici con più unità abitative, esclusa la tipologia a schiera, è suggerito l'utilizzo di impianto termico centralizzato con contabilizzatore di calore per singola utenza, con caratteristiche simili a quelle indicate nel precedente punto 1.4). Al fine del raggiungimento dell'obiettivo di un più consistente risparmio energetico si considera inoltre preferibile l'installazione di sistemi di termoregolazione con sonda esterna e generatori di calore posti in "cascata" o di tipo monoblocco, con range di modulazione della potenza dal 10% al 100%, o comunque di impianti a più alta efficienza energetica.
 - 1.6 Impianti tecnologici a vista quali, impianti di condizionamento o climatizzazione, gruppi di refrigeramento e simili, ad esclusione degli apparecchi di sicurezza (telecamere, sirene di allarme, ecc.) non possono essere apposti sulle coperture, sulle facciate e sui balconi prospicienti la pubblica via; in ogni caso non possono risultare visibili dallo spazio esterno e devono ispirarsi al principio della salvaguardia e del decoro dell'immobile e del rispetto dell'impatto visivo e ambientale. Possono, invece, essere posti sui prospetti posteriori, fermo restando che essi non risultino visibili dalla pubblica via. Nei prospetti visibili dalla pubblica via è ammessa la loro installazione all'interno delle bucaure esistenti (terrazze con parapetto, nicchie occultate con griglie a filo muro, arredi, ecc.) a patto che l'impianto sia opportunamente mimetizzato da schermature; sul fronte è altresì consentita l'installazione dei terminali esterni a filo facciata (purché si utilizzino mascherine in rame) di impianti di condizionamento d'aria e/o di refrigeramento posizionati all'interno dell'edificio. Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria e se esterne, tinteggiate dello stesso colore della facciata. Soluzioni diverse da quanto prescritto sono consentite per dimostrata impossibilità del rispetto di dette norme. Le norme del presente comma si applicano sia per l'installazione di nuovi impianti che per la ristrutturazione e la sostituzione di quelli esistenti.
2. Canne fumarie e camini
 - 2.1 La nuova costruzione di canne fumarie e di altri condotti in genere, è ammessa solo all'interno dell'involucro edilizio. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente, solo in caso di dimostrata impossibilità a procedere come sopra specificato, sono ammessi canali o tubi in vista sulla parte esterna dei muri. In tal caso le canne fumarie o altre condotte in genere, oltre al rispetto della normativa vigente, dovranno essere realizzate sul fronte tergale degli edifici in modo da limitare il più possibile l'impatto estetico sulla pubblica via.
 - 2.2 Nel caso che le nuove canne fumarie, per impossibilità materiale, non possano essere collocate sul fronte tergale del fabbricato, è ammessa la possibilità di poterle realizzare sui fronti laterali, comunque sempre a gruppi di alloggi.

- 2.3 In nessun caso è ammessa la realizzazione di canne fumarie esterne, poste sulla facciata degli edifici prospicienti la pubblica via, salvo casi particolari che potranno essere autorizzati con provvedimento dirigenziale, a condizione che non siano possibili altre soluzioni e limitatamente alla realizzazione di impianti termici.
 - 2.4 La nuova costruzione di canne fumarie quando realizzate a livello condominiale, o comunque per gruppi di alloggi nello stesso fabbricato, dovranno essere rivestite con la stessa tecnica e con gli stessi materiali delle partizioni esterne sulle quali appoggiano. Solo in caso di intervento singolo ovvero quando non è possibile in alcun modo adeguare i nuovi impianti tecnologici raggruppando le canne fumarie, è ammessa la loro realizzazione in rame anche in considerazione di ragioni di staticità e di estetica.
 - 2.5 Per i focolari ed i camini collegati ad impianti di attività produttive in genere si dovranno rispettare le normative in vigore e dovranno essere installati tutti i dispositivi di trattamento dei fumi prescritti dagli organi competenti.
 - 2.6 Per gli edifici con funzioni speciali potranno essere realizzate canne fumarie, o condotte in genere, anche esterne agli edifici, solo se queste assumono valore formale e connotato di opera architettonica.
3. Impianti elettrici e tv
 - 3.1 Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti leggi in materia ed in particolare alle norme CEI.
 - 3.2 Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione, superiori a 2 piani fuori terra, le aree accessibili, i vani scala ed androni dovranno essere dotati di lampade ad alta efficienza (classe A) e rilevatori di presenza e/o crepuscolari, alimentate da sistema fotovoltaico.
 - 3.3 Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione, dovrà essere installato un unico impianto centralizzato di antenne.
 - 3.4 L'installazione di parabole televisive è consentita esclusivamente sulla copertura dei fabbricati e dovranno essere di materiale trasparente o di colore rosso mattone quando installate su coperture in manto di laterizio.

Art. 58 - Coperture

1. Per gli interventi edilizi che riguardano le coperture di nuove costruzioni e di edifici esistenti, si dovrà intervenire in applicazione del Regolamento 75/R/2013.

Art. 59 - Risparmio e approvvigionamento idrico

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. In tutti gli interventi che comportano la realizzazione o il rinnovo dell'impianto idrico, dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche idonee a contenerne il consumo e a ridurre gli sprechi, così come descritto all'articolo 146 del citato DLgs 152/2006 e smi. In particolare dovranno essere installati:
 - a. sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante, flusso ridotto) o con tasto di fermo per graduazione continua. Gli sciacquoni a rubinetto sono consentiti solo quando prescritti da specifica normativa di settore;
 - b. miscelatori, sia per docce che per rubinetti, del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, ne riducano il flusso;

- c. in alternativa a quanto sopra, altre tecnologie idonee a contenere il consumo e ridurre gli sprechi.
3. Negli interventi soggetti a strumento attuativo, a quelli diretti soggetti a convenzionamento e derivanti da programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale con destinazione a carattere residenziale, commerciale, turistico-ricettivo e produttivo, oltre alle prescrizioni del precedente punto 2, si dovrà:
- a. migliorare lo stato di efficienza, anche attraverso interventi di sostituzione delle tubazioni esistenti, delle reti di adduzione e di distribuzione delle acque, a partire dall'allaccio al contatore pubblico;
 - b. realizzare reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili. A tale proposito è prescritta la realizzazione di serbatoi o cisterne di accumulo per la raccolta di acqua piovana, purché completamente interrati, a fini irrigui o per alimentazione di sistema duale per approvvigionamento idrico delle cassette di scarico dei wc, qualora sia tecnicamente possibile;
4. Per le esigenze d'irrigazione di giardini privati o condominiali, è vietato l'utilizzo delle acque del civico acquedotto. Ove possibile, si potranno realizzare pozzi domestici nella falda superficiale, ed è consentita la realizzazione di serbatoi o cisterne di accumulo per la raccolta di acqua piovana purché completamente interrati.
5. L'approvvigionamento idrico delle piscine ad uso natatorio dovrà rispettare le disposizioni di cui al Regolamento Regionale 23/R/2010 e comunque è vietato l'approvvigionamento dal civico acquedotto.
6. Il riuso delle acque meteoriche potrà essere effettuato secondo quanto indicato al successivo articolo 60 e comunque con esclusione di qualunque uso potabile o domestico. Eventuali sistemi di reintegro potranno essere previsti esclusivamente per gli usi interni alle unità immobiliari previsti dallo stesso articolo.
7. Il riuso delle acque grigie, soggette a processi di depurazione, può essere effettuato solo in caso di presenza di rete duale, per i seguenti scopi di seguito esemplificati:
- a. usi compatibili esterni alle unità edilizie:
 - annaffiatura a goccia delle aree verdi pubbliche
 - annaffiatura delle aree verdi private
 - lavaggio delle aree pavimentate private
 - usi tecnologici e alimentazione di reti antincendio
 - b. usi compatibili interni alle unità edilizie:
 - alimentazione delle cassette di scarico dei WC
 - alimentazione di lavatrici
 - distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto
 - usi tecnologici relativi (ad esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva)
- È escluso ogni altro uso domestico o assimilati.
8. La provvista di acqua potabile, in quantità sufficiente per ogni persona, deve effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzando l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi. L'idoneità di approvvigionamenti diversi da quelli del civico acquedotto dovrà essere accertata tramite l'ASL competente.

Art. 60 - Smaltimento delle acque bianche

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni vigenti in materia.
2. Costituiscono le "acque bianche" tutte le acque di natura meteorica e le acque di "falda freatica", provenienti dalle coperture dei fabbricati, dai cortili, dalle chiostre,

da drenaggi e da altre superfici a cielo scoperto o coperto attigue ai fabbricati, nonché da superfici stradali e di uso pubblico.

3. La rigida denominazione di "acque bianche", non ammette per esse alcuna deroga alla loro intrinseca costituzione, ed è pertanto tassativamente vietato denaturare, in qualsiasi misura, la loro specifica destinazione mediante il miscelamento con acque di altra provenienza.

Le "acque bianche" dovranno essere convogliate, fatte salve le disposizioni di cui al precedente articolo 59, alla fognatura comunale, per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) ed orizzontali (canalizzazioni di impianto).

4. Le acque meteoriche dei tetti recuperate potranno essere riutilizzate per scopi non potabili. Tali scopi potranno essere sia esterni che interni alle abitazioni, in funzione delle acque meteoriche potenzialmente recuperabili (dipendente dal grado e dal tipo di copertura) e dei fabbisogni. Sono da considerarsi compatibili gli scopi già indicati al precedente articolo 59. È escluso ogni altro uso domestico (docce, lavandini, anche in aree di servizio).

Art. 61 - Sistemi di smaltimento delle acque reflue domestiche

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni vigenti in materia.
2. Costituiscono le "acque reflue domestiche" tutte le acque reflue provenienti da insediamenti residenziali e da servizi, derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche (servizi igienici di abitazione e di qualsiasi ambiente abitato), così come definite all'articolo 74 comma 1° lettera g) del DLgs 152/2006. Alle "acque reflue domestiche" sono assimilati tutti i reflui di quelle attività rientranti nelle categorie individuate dall'articolo 101 comma 7° del DLgs 152/2006 e dal Titolo III Capo I del DPGR 46/R/2008 e correlativa Tabella 1 dell'Allegato 2. Nel caso di scarico di acque reflue industriali (cioè non assimilabili a domestiche secondo i criteri suddetti) in pubblica fognatura, dovranno essere osservati i limiti imposti dall'apposita colonna "scarico in fognatura pubblica" nella Tabella 3, Allegato 5, Parte terza del DLgs 152/2006.

In ogni caso dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni dell'ente gestore.

3. Le acque reflue domestiche devono essere convogliate nella pubblica fognatura, se presente; diversamente sono ammessi sistemi di smaltimento ritenuti idonei dalla disciplina in materia. Nel primo caso l'abitabilità è subordinata al rilascio del nullaosta dell'Ente gestore, salvo che l'intervento comporti modifiche agli impianti esistenti senza prevedere nuovi allacci alla fognatura pubblica; nel secondo al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Autorità competente.
4. Per lo smaltimento dei reflui in aree agricole ed in zone soggette a tutela idrogeologica, il progetto dell'impianto di smaltimento dovrà essere conforme alle disposizioni previste dal Piano Strutturale e dalle "Regole di protezione e di fattibilità geologica, idrogeologica e idraulica" di cui al Titolo II Capo III del Regolamento Urbanistico; in caso di area soggetta a vincolo idrogeologico, l'intervento dovrà ottenere il parere dell'Ufficio competente al rilascio di tale nulla osta.
5. Pozzi neri a tenuta
 - 5.1 Per i fabbricati situati in zone sprovviste di rete fognante per le acque nere e che abbiano una dotazione idrica pro-capite non superiore ai 40 lt./giorno/persona, (e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucina e lavanderia), è consentito il pozzo nero a tenuta solo nel caso che non sussistono condizioni per altre e più idonee forme di smaltimento (depuratore, sub-irrigazione, fitodepurazione, ecc.). Il pozzo a tenuta dovrà essere preceduto da impianto di

trattamento primario mediante fossa Imhoff al fine di minimizzare inquinamenti del suolo in caso di foratura del pozzo.

6. Recapito nel suolo

6.1 Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere sottoposte a "trattamento appropriato", coerente con la classificazione delle aree di tutela, rappresentato da sistemi di smaltimento composti da un trattamento primario (fosse settiche bicamerali per impianti esistenti o fosse Imhoff negli impianti di nuova costruzione) e da un trattamento secondario (pozzo assorbente, sub-irrigazione semplice e drenata, fitodepurazione). Nel caso di utilizzo di depuratori ad ossidazione totale, il trattamento primario e il pozzino degrassatore non sono necessari. In tutti gli altri casi deve essere previsto in aggiunta, un pozzino degrassatore per gli oli di cucina. Al trattamento primario devono essere condotte anche le acque saponose, previo passaggio in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dal trattamento primario devono essere condotti al secondario con una tubazione a tenuta.

7. Recapito in acque superficiali

7.1 Le acque reflue, che debbano essere smaltite in acque superficiali, devono essere preventivamente sottoposte a "trattamento appropriato" simile a quello previsto per gli scarichi sul suolo.

8. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia e scelti secondo le norme di tutela della falda idrica nonché delle osservazioni tecniche degli enti competenti.

Art. 62 - Installazione di pannelli solari termici o di altri dispositivi di produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Nel caso di nuova costruzione, gli edifici pubblici o privati devono essere progettati secondo i criteri di contenimento dei consumi energetici mediante installazione di sorgente di calore a forte contenimento e mediante installazione di idonei accorgimenti di isolamento termico secondo un progetto redatto da professionista abilitato.

Il progetto sarà redatto secondo i calcoli del rendimento termico previsto dalle leggi vigenti in materia e depositato presso il Comune.

Al progetto saranno allegati tutti i dettagli costruttivi pertinenti a ciascun elemento di isolamento e di sorgente di calore con allegate le caratteristiche tecniche di ciascun elemento ed il funzionamento dell'opera nel suo complesso.

2. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 della stessa disposizione normativa. Nelle zone A del DM 1444/1968, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 alla Legge 28/2011, sono ridotte del 50 per cento.

3. Le disposizioni di cui al comma 1° non si applicano agli edifici di cui alla parte seconda e all'articolo 136 comma 1° lettere b) e c) del DLgs 42/2004, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici ed artistici.

4. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per

l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- a. il 35% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata al 31 dicembre 2016;
- b. il 50% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1 gennaio 2017.

Gli obblighi di cui al comma 1° non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

5. Negli edifici di nuova costruzione o in edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio e delle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata nel rispetto di quanto indicato nell'Allegato 3 del DLgs 28/2011

TITOLO VIII - DEFINIZIONI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 63 - Definizioni tecniche di riferimento

1. Per quanto attiene alle definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi, degli elementi costitutivi e di corredo delle costruzioni si rimanda all'Allegato 3 "*Parametri urbanistici ed edilizi*".
2. Le definizioni in esso contenute prevalgono, nei casi di discordanza, sia sul presente Regolamento Edilizio sia sugli articoli 6 e 15 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.
3. Si riporta di seguito l'elenco delle definizioni contenute nel Regolamento regionale:

Parte I - interventi urbanistico-edilizi:

- Complesso edilizio
- edificio (o fabbricato)
- unità immobiliare
- organismo edilizio
- involucro edilizio
- sagoma
- lotto urbanistico di riferimento
- area di sedime
- dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale
- dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione
- dotazioni di parcheggio pubblico
- incremento del carico urbanistico-edilizio

Parte II: elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

- abbaino
- balcone
- ballatoio
- bow-window
- cantine (o scantinati)
- copertura
- intercapedini
- intradosso
- loggia (o portico)
- parti condominiali o di uso comune
- pensilina
- piano o locale fuori terra
- piano o locale interrato
- piano o locale seminterrato o parzialmente interrato
- piano sottotetto
- porticato
- serra solare
- soppalco
- terrazza
- tettoia
- veranda
- volumi tecnici

4. A titolo ricognitivo, alle suddette definizioni si aggiungono anche le seguenti contenute nel Regolamento Urbanistico vigente:

4.1 Alloggio

Si intende per alloggio l'insieme di spazi privati strutturalmente correlati tra loro, destinati allo svolgimento delle attività di nuclei familiari, delimitati da frontiere fisiche di chiusura, le cui caratteristiche distributive dipendono dalla tipologia edilizia di appartenenza.

4.2 Tipo edilizio

Il tipo edilizio é un esempio di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi, caratteri ricorrenti riconducibili alla risoluzione formale dei manufatti, all'impianto distributivo, alla organizzazione delle funzioni, all'impiego di determinati materiali e tecnologie, che concorrono a definire morfologie edilizie la cui prevalenza connota un determinato contesto.

5. La definizione di "comparto urbanistico" fornita dall'art. 6 delle NTA del Regolamento Urbanistico deve intendersi assimilata alla definizione di "lotto urbanistico di riferimento" fornita dal Regolamento 64/R/2013.

Art. 64 - Parametri urbanistici e edilizi

1. I parametri urbanistici e edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.
2. Il Regolamento 64/R/2013 definisce i manufatti e le opere che rientrano nel calcolo della Superficie Utile Lorda (SUL), e pertanto del Volume, e ciò che invece è escluso o che rientra nel calcolo della Superficie Utile Abitabile (SUA) o nella Superficie non Residenziale (SnR). L'inclusione o l'esclusione da tali definizioni determina il quadro di riferimento per il pagamento degli oneri d'urbanizzazione e del costo di costruzione.
3. Per comodità è riportato in calce al presente Regolamento Edilizio l'Allegato 3 "*Parametri urbanistici e edilizi*" nel quale sono riportate le definizioni formulate dalla Regione Toscana.
4. Si specifica che il suddetto allegato, avendo natura di normativa sovraordinata, non costituisce parte integrante e sostanziale del presente Regolamento Edilizio e che pertanto qualunque modifica, integrazione, abrogazione del regolamento 64/R/2013 non comporterà la necessità di automatico adeguamento del RE.
5. Si riporta di seguito l'elenco dei parametri urbanistici e edilizi, definiti nel citato allegato:
 - Ir Indice insediativo residenziale
 - St Superficie territoriale
 - Sf Superficie fondiaria
 - Sap Superficie per attrezzature e spazi pubblici
 - It Indice di fabbricabilità territoriale
 - Ut Indice di utilizzazione territoriale
 - If Indice di fabbricabilità fondiaria
 - Uf Indice di utilizzazione fondiaria
 - Sul Superficie utile lorda
 - Su Superficie utile
 - Sua Superficie utile abitabile o agibile
 - Snr Superficie non residenziale o accessoria
 - Scc Superficie convenzionale complessiva
 - Sc Superficie coperta
 - Rc Rapporto di copertura
 - Ros Rapporto di occupazione del sottosuolo
 - Hmax Altezza massima
 - Hin Altezza interna netta
 - Hv Altezza virtuale

- Np Numero dei piani
 - VI Volume lordo
 - V Volume
 - Vve Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare
 - Sv Superficie di vendita
 - Ss Superficie di somministrazione
 - Spp Superficie permeabile di pertinenza
 - Rp Rapporto di permeabilità
 - Da Densità arborea
 - Sau Superficie agraria utilizzabile
6. Fermo restando quanto definito dall'art. 18 del Regolamento Regionale, per tutti gli interventi la differenza di quota tra il piano del marciapiede e il piano di campagna non potrà comportare la sostanziale alterazione delle linee morfologiche esistenti ante progetto e comunque non dovrà superare cm 50 dal piano medesimo.
Nel caso che il terreno alla base del fabbricato sia finito a quote diverse, l'altezza sarà calcolata prendendo a riferimento la quota più bassa.
Qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o per sezioni aventi altezza diversa, l'altezza massima di ciascun gradone o sezione non dovrà superare mai l'altezza massima od il numero di piani previsti per la zona.
Deroghe al suddetto criterio per la sistemazione del terreno alla base del fabbricato, potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale solo in rapporto a particolari situazioni orografiche, alla conformazione dei lotti di pertinenza degli edifici e ad eventuali preesistenze edilizie.
7. In deroga a quanto definito dalla lettera b) comma 1° dell'articolo 18 del Regolamento regionale, in ambiti a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, la linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) corrisponde alla quota del piano di calpestio sopraelevato in relazione alla messa in sicurezza idraulica dell'edificio, che comunque non dovrà essere superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno due centennale.

TITOLO IX - SANZIONI ED ENTRATA IN VIGORE

Art. 65 - Sanzioni

1. Sanzioni penali
 - 1.1 Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, per l'inosservanza delle norme, prescrizioni, modalità esecutive e procedure previste dal presente Regolamento Edilizio, si applicano le sanzioni penali previste dall'articolo 44 del DPR 380/2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*".
2. Sanzioni amministrative
 - 2.1 Le violazioni inerenti l'attività urbanistico-edilizia di cui alla LRT 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni sono sanzionate con i provvedimenti amministrativi previsti dal Titolo VII della stessa Legge Regionale. I proventi di dette sanzioni amministrative sono riscossi dal Comune nei termini e con le modalità previste dalle norme comunali vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.
 - 2.2 Salvo diversa disposizione di legge, ai sensi dell'articolo 7bis del DLgs 267/2000, per le violazioni delle disposizioni di cui al presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria compresa fra 150 e 500 euro il cui importo sarà disciplinato da apposito atto della Giunta Comunale. Per l'accertamento, contestazione e notifica di tali sanzioni si applica la disciplina prevista dalla legge 689/1981 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Disposizioni fiscali
 - 3.1 Fatte salve le sanzioni di cui all'articolo 49 del DPR 380/2001, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con esso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti Pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedono, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti di pianificazione territoriale o negli atti di governo del territorio.

Art. 66 - Poteri di deroga

1. La deroga di cui all'articolo 53 del presente regolamento per le migliorie igienico-funzionali di fabbricati esistenti, è rilasciata dal Dirigente previa acquisizione del parere della ASL competente in cui sia esplicitamente dichiarato il miglioramento della situazione conseguito a seguito delle opere da realizzare.
2. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio di cui all'articolo 14 del DPR 380/2001, è rilasciato dal Dirigente, nei casi previsti dall'articolo 97 della LRT 65/2014, previa deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. In tal caso si applicano le procedure relative al rilascio del permesso di costruire in via ordinaria fatti salvi i termini di conclusione del procedimento che decorreranno a tutti gli effetti dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Il rilascio del permesso di costruire in deroga dovrà quindi avvenire entro 15 giorni dalla suddetta data di esecutività.

Art. 67 - Norme di raccordo

1. Nell'ambito di applicazione dell'allegato S "Norme e linee guida per il recupero e la conservazione del patrimonio storico esistente", le norme e le disposizioni contenute in tale allegato, prevalgono, qualora in contrasto, con quelle del presente regolamento.

Art. 68 - Proprietà intellettuale

1. Il presente Regolamento Edilizio è stato redatto sulla base di un confronto programmatico e tecnico con il Comune di Piombino. Talune parti dei rispettivi regolamenti potranno pertanto risultare identiche o di analogo tenore.
2. Il presente Regolamento Edilizio è oggetto di pubblicazione obbligatoria ai sensi della normativa vigente e costituisce informazione di tipo aperto ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale, ed è liberamente riutilizzabile secondo la normativa vigente, e con le limitazioni di legge, con l'obbligo di citare la fonte e di rispettarne l'integrità.
3. Il documento è comunque protetto dalla normativa vigente in materia di tutela sulla proprietà intellettuale.
4. Qualora l'utilizzo, anche parziale, avvenisse da parte di liberi professionisti per fini professionali o da parte di pubbliche amministrazioni per adempimenti di legge, sarà necessaria l'autorizzazione preventiva del Comune di Campiglia Marittima.

Art. 69 - Entrata in vigore, modifiche e integrazioni

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale è approvato ai sensi dell'articolo 7 del DLgs 267/2000, ed entra in vigore alla data di esecutività della delibera di approvazione.
2. Alle istanze, comprese quelle relative agli strumenti attuativi della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio, presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento si applicano le norme vigenti al momento della presentazione. Resta salva la facoltà degli interessati di presentare nuova istanza conforme alle disposizioni del presente regolamento.
3. Le modifiche e integrazioni di carattere sostanziale ai contenuti del Regolamento Edilizio sono di competenza del Consiglio Comunale. Sono invece di competenza della Giunta Comunale le modifiche non sostanziali o di dettaglio nonché gli aggiornamenti non discrezionali a seguito di sopravvenute normative statali o regionali.
4. Si intende comunque recepita quale parte integrante del Regolamento Edilizio, anche in assenza di esplicito atto deliberativo comunale, ogni disposizione giuridicamente prevalente sulle norme locali emanate successivamente alla sua approvazione.
5. Per la corretta applicazione del presente Regolamento Edilizio nonché del vigente Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, il Comune, con apposito atto gestionale a cura del dirigente competente, può impartire disposizioni interpretative di maggiore dettaglio e chiarimento.

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE**Art. 1 - Elenco atti comprovanti la proprietà o altro titolo legittimante la richiesta d'intervento**

1. Tabella titoli

Titolo	Documentazione
UNICO PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE	Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio.
COMPROPRIETARIO DELL'IMMOBILE	Dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori o altra documentazione idonea alla dimostrazione del titolo (ad es. procura speciale, altro atto di terzi titolari di altri diritti reali obbligatori). Se l'intervento riguarda parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio, dovrà essere allegata: - dichiarazione che l'intervento è stato approvato dai comproprietari delle parti comuni, come risulta da atto consegnato al progettista ovvero dalla sottoscrizione degli elaborati da parte di tutti i comproprietari corredata da copia di documento d'identità; - oppure dichiarazione che l'intervento non necessita di assenso perché, secondo l'art. 1102 c.c., apporta, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto.
SUPERFICIARIO (Nei limiti della costituzione del suo diritto articoli 952 e 955 del Codice Civile)	Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale dell'atto che stabilisce tale diritto.
ENFITEUTA (Nei limiti del contratto di enfiteusi)	Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale dell'atto che stabilisce tale diritto.
USUFRUTTUARIO O TITOLARE DEL DIRITTO DI USO O DI ABITAZIONE (Solo per interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo o assimilabili)	Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale dell'atto di provenienza del diritto
TITOLARE DI SERVITÙ PREDIALI (Solo per interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo o assimilabili)	Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale dell'atto inerente la servitù.
LOCATARIO (Solo per interventi di cui all'articolo 1577 del Codice Civile e per quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo o assimilabili)	Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio. I lavori dovranno essere autorizzati dal proprietario per iscritto nel contratto di locazione del quale deve essere prodotta copia integrale, oppure con autorizzazione espressa, in originale od autenticata.
BENEFICIARIO DI UN PROVVEDIMENTO DI OCCUPAZIONE D'URGENZA	Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale del provvedimento.

(Con esclusivo riferimento all'opera inerente il provvedimento)	
CONCESSIONARIO DI BENI DEMANIALI, CONFORMEMENTE ALL'ATTO CONCESSORIO (Per quanto definito nella concessione)	Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale del provvedimento di concessione del bene demaniale.
AZIENDA EROGATRICE DI PUBBLICI SERVIZI (Conformemente alla convenzione, accordo o servitù)	Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale dell'atto definito con il proprietario o altro avente titolo.
TITOLARE DI DIRITTO DERIVANTE DA UN PROVVEDIMENTO GIUDIZIARIO O AMMINISTRATIVO (quali la qualità di tutore, curatore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare, ecc.)	Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale del titolo o provvedimento.
AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO (Il condominio deve essere giuridicamente costituito e l'intervento dovrà riguardare le proprietà comuni)	Deve essere prodotta dichiarazione sostitutiva di notorietà dell'amministratore di condominio attestante l'approvazione dell'assemblea con la maggioranza prescritta dal Codice Civile.
ASSEGNATARIO DI AREA PEEP O PIP (Conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente)	Deve essere prodotta copia del provvedimento, esecutivo ai sensi di legge.
ALTRO NEGOZIO GIURIDICO CHE CONSENTE L'UTILIZZAZIONE DELL'IMMOBILE O ATTRIBUISCE LA FACOLTÀ DI PRESENTARE IL PROGETTO EDILIZIO E/O DI ESEGUIRE I LAVORI (specificare)	Deve essere prodotta dichiarazione sostitutiva di notorietà con copia integrale dell'atto che stabilisce il negozio giuridico.

2. Le domande, le segnalazioni e le comunicazioni relative ad interventi edilizi devono essere corredati, in base alla tipologia d'intervento da realizzare, della documentazione, elencata nell'apposita modulistica e nel rispetto di quanto indicato ai successivi punti del presente allegato.
3. La documentazione sotto riportata dovrà essere prodotta in 3 copie per i permessi a costruire e in 2 copie per gli interventi soggetti a SCIA.
4. In caso di richiesta di procedimento unico presso il SUE, gli elaborati dovranno essere prodotti nel numero di copie corrispondenti agli atti di assenso da acquisire.
5. In caso di presentazione per via telematica, valgono altresì le indicazioni contenute nelle "Istruzioni tecniche per l'invio delle pratiche telematiche tramite PEC" approvate con Deliberazione Giunta Comunale n. 119 del 10.10.2012.
6. Al fine di incentivare la presentazione di pratiche per via telematica presso il SUE, le deliberazioni comunali potranno prevedere riduzioni sull'applicazione dei diritti di segreteria.

Art. 2 - Progetti di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, sostituzioni e ristrutturazione urbanistica

1. Ubicazione, costituita da estratto dello strumento urbanistico vigente con l'indicazione dell'esatta posizione dell'immobile oggetto d'intervento, comprendente una zona circostante per un'ampiezza non inferiore a m 200. Tale estratto non dovrà essere

- inferiore al formato UNI A4. Qualora il progetto comporti la modifica, l'eliminazione o la realizzazione di accessi su area pubblica, dovrà essere riportata la numerazione civica del fabbricato oggetto di intervento e di quelli circostanti con l'indicazione dei numeri civici esistenti, di quelli da eliminare e dei nuovi accessi che ne siano sprovvisti.
2. Planimetria con indicati i vincoli urbanistici.
 3. Stralcio degli eventuali strumenti urbanistici attuativi nelle rispettive scale.
 4. Identificazione catastale ed estratto di mappa, con l'individuazione della superficie interessata dall'intervento e con l'inserimento dell'opera.
 5. Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con il rilievo esatto dello stato attuale dei luoghi e dei fabbricati eventualmente esistenti, con l'indicazione di eventuali immobili ed alberature esistenti, con idonee quote planimetriche ed altimetriche.
 6. Planimetria orientata e quotata (quote planimetriche ed altimetriche) dell'area di pertinenza in scala non inferiore a 1:200 con l'inserimento del fabbricato in progetto, l'indicazione della sistemazione delle aree esterne, delle recinzioni, delle aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, accessi, distanze dai confini e dagli edifici circostanti e loro altezze, indicazione delle strade esistenti e di previsione. In tale planimetria dovrà essere riportata l'indicazione delle superfici permeabili ed impermeabili al fine di verificare il rispetto delle normative vigenti in merito.
 7. Documentazione fotografica a colori, in formato non inferiore a quello "cartolina", dello stato attuale dell'area e degli immobili oggetto d'intervento, delle zone adiacenti e dell'intorno ambientale, su tutti i lati del lotto con individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle fotografie. La documentazione fotografica deve essere datata e firmata dal progettista. I punti di ripresa devono essere individuati planimetricamente.
 8. Piante di ogni piano e della copertura, compresi i volumi tecnici anche se al di sopra della copertura, in scala non inferiore a 1:100, dettagliatamente quotate con cifre numeriche, con l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale dove dovrà essere riportata la superficie netta, la dimensione e l'area delle aperture. Gli elaborati dovranno essere redatti con l'indicazione dei materiali della costruzione. Nel caso di fabbricati costituiti da ripetizione di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:100 o 1:50.
 9. Sezioni verticali dettagliatamente quotate di cui almeno una in corrispondenza delle scale. Le sezioni dovranno essere chiaramente indicate sulle piante, nella stessa scala di queste, riferite anche al terreno ed estese fino a comprendere parte dei lotti confinanti o delle strade con indicato l'andamento originario del terreno. Le quote altimetriche dovranno essere riportate su ogni piano e riferite alla quota 0,00, come intersezione del fabbricato con il piano del terreno finito o del marciapiede; quest'ultima dovrà altresì fare riferimento alla quota del marciapiede stradale o alla strada nel punto di accesso al lotto; dovrà inoltre essere indicata l'altezza massima ed ogni altra quota necessaria al calcolo del volume.
 10. Prospetti di tutte le facciate nella stessa scala delle piante con riferimento anche agli edifici circostanti ed esistenti ed alle sistemazioni esterne. Con i prospetti dovrà essere indicato il colore e tipo di finitura esterna, compresa la copertura e rappresentate le recinzioni da realizzare sia sui confini interni che sulle strade.
 11. Piante e sezioni e prospetti in scala 1:100 dello stato attuale e modificato sovrapposti con la colorazione in giallo per le demolizioni ed in rosso per le costruzioni.
 12. Eventuali dettagli dei principali elementi architettonici in scala non inferiore ad 1:20.
 13. Elaborati in scala non inferiore a 1:100 con schema degli impianti idraulici, igienico sanitari e delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche (meteoriche), compreso il collegamento alla fognatura comunale. Se la zona è sprovvista di fognatura deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.

14. Computo dei volumi, delle superfici coperte, delle superfici utili e superfici non residenziali (cantine, soffitte, locali motore ascensore, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse, androni d'ingresso e porticati liberi, logge e balconi). Calcolo delle superfici aeroilluminanti e rapporto con la superficie di pavimento, indicazione delle aree a parcheggio e verifica del calcolo per la dimostrazione del rispetto della Legge 122/89. Verifica degli indici urbanistici e regolamentari. Tali calcoli devono essere indicati in appositi schemi esemplificativi.
15. Relazione tecnica ed illustrativa adeguatamente sviluppata secondo l'importanza dell'intervento da realizzare, dalla quale deve altresì emergere la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari, con particolare riferimento a quanto non è possibile esplicitare graficamente, agli impianti ed ai materiali previsti per le strutture e le finiture sia interne che esterne e per le colorazioni.
16. Relazione geologica, geotecnica, sulle fondazioni (schema e calcolo), idrologico-idraulica, secondo quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti nonché dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico in base al tipo di intervento in progetto ed alle classificazioni di pericolosità del territorio. Questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.
17. (copia originale) - Perizia sottoscritta da professionista abilitato relativa al costo di costruzione dell'opera, ove necessaria ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione.
18. Schemi grafici esemplificativi dei volumi e/o delle superfici relativi al calcolo dei contributi dovuti ai sensi dell'articolo 183 della LRT 65/2014. Tale calcolo dovrà essere effettuato con procedimenti analitici e dovrà avere piena corrispondenza con le quote riportate negli elaborati grafici di progetto e negli schemi grafici esemplificativi.
19. Eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala idonea, fotografie, disegni prospettici, plastici, fotomontaggi od altro ritenuti necessari all'esame del progetto.
20. Ricevuta di avvenuta compilazione per via telematica del modello ISTAT.
21. Planimetrie con l'identificazione grafica degli spazi destinati a parcheggio nella misura prevista dalla Legge 122/1989, sia interni che esterni e della cosa principale cui sono asserviti, ai fini dell'individuazione del vincolo di pertinenzialità.
22. Nel caso in cui si faccia riferimento a progetti o documenti già in possesso del Comune dovranno essere indicati gli estremi necessari alla loro individuazione e ricerca.
23. Eventuale altra documentazione sia ritenuta necessaria per l'elaborazione del progetto e prevista da specifiche norme contenute negli atti di governo del territorio.

Art. 3 - Progetti sul patrimonio edilizio esistente

1. Planimetria con indicati i vincoli urbanistici.
2. Ubicazione costituita da estratto dello strumento urbanistico vigente con l'indicazione dell'esatta posizione dell'immobile oggetto d'intervento. Tale estratto non dovrà essere inferiore al formato UNI A4.
3. Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con il rilievo dello stato attuale dei luoghi e delle opere esterne soggette ad essere modificate dal progetto con l'indicazione di idonee quote planimetriche ed altimetriche.
4. Planimetria dell'area interessata ai lavori in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione degli interventi in progetto riguardanti le sistemazioni esterne, recinzioni, aree per parcheggio, accessi e quanto altro previsto in progetto con l'indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche.
5. Documentazione fotografica a colori in formato non inferiore a quello "cartolina" dello stato attuale dei luoghi e degli immobili oggetto d'intervento. Per i fabbricati la

documentazione deve riguardare tutti i prospetti interessati dal progetto con individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle fotografie. La documentazione fotografica deve essere datata e firmata da parte del progettista. I punti di ripresa devono essere individuati planimetricamente.

6. Piante e sezioni in scala 1:100 dello stato attuale e modificato estese all'intera unità immobiliare, anche quando gli interventi sono parziali, dettagliatamente quotate con l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale dove dovrà essere riportata la superficie netta, la dimensione e l'area delle aperture.
7. Computo dei volumi, delle superfici coperte, superfici utili e calcolo delle superfici aeroilluminanti e rapporto con la superficie di pavimento. Tali calcoli devono essere indicati in appositi schemi esemplificativi.
8. Prospetti dello stato attuale e modificato di tutte le facciate interessate dagli interventi in progetto.
9. Piante e sezioni e prospetti in scala 1:100 dello stato attuale e modificato sovrapposti con la colorazione in giallo per le demolizioni ed in rosso per le costruzioni.
10. Nel caso di rifacimento delle coperture anche senza modifiche del profilo esistente e con sostituzione delle parti strutturali occorre, oltre alla relazione tecnico descrittiva, la presentazione della pianta del tetto ed almeno una sezione con le relative quote.
11. Schemi grafici esemplificativi dei volumi e/o delle superfici relativi al calcolo dei contributi dovuti ai sensi dell'articolo 183 della LRT 65/2014. Tale calcolo dovrà essere effettuato con procedimenti analitici e dovrà avere piena corrispondenza con le quote riportate negli elaborati grafici di progetto e negli schemi grafici esemplificativi.
12. Relazione tecnico illustrativa adeguatamente sviluppata secondo l'importanza dell'intervento da realizzare con particolare riferimento a quanto non è possibile esplicitare graficamente, agli impianti ed ai materiali previsti per le strutture e le finiture sia interne che esterne e per le colorazioni.
13. Relazione geologica, geotecnica, sulle fondazioni (schema e calcolo), idrologico-idraulica, secondo quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti nonché dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico in base al tipo di intervento in progetto ed alle classificazioni di pericolosità del territorio. Questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.
14. (copia originale) - Perizia sottoscritta da professionista abilitato relativa al costo di costruzione dell'opera, ove necessaria ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione.
15. Per gli interventi su immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalle vigenti normative, dovrà essere allegata, in aggiunta a quanto indicato ai punti precedenti, idonea documentazione storica, fotografica, o di altra natura, attestante lo stato originario e gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano gli immobili stessi, e dovrà essere dimostrata la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione degli immobili e dei suddetti elementi.
16. Nel caso in cui si faccia riferimento a progetti o documenti già in possesso del Comune dovranno essere indicati gli estremi necessari alla loro individuazione e ricerca.
17. Eventuale altra documentazione sia ritenuta necessaria per l'elaborazione del progetto e prevista da specifiche norme contenute negli atti di governo del territorio.

Art. 4 - Progetti relativi ad interventi diretti soggetti a convenzionamento

1. Progetto edilizio dei fabbricati con la documentazione prevista al precedente punto 2.

2. Elenco dei proprietari di tutte le aree, gli atti comprovanti la proprietà e la disponibilità alla realizzazione dell'intervento.
3. Planimetria catastale con l'elenco delle particelle interessate o parti di esse, la loro superficie e l'elenco dei rispettivi intestatari.
4. Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con il rilievo dello stato esistente comprese le quote altimetriche dei luoghi e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti.
5. Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con indicata la sistemazione delle aree verdi, le aree libere e quelle condominiali, le destinazioni pubbliche e quelle private. Su questa planimetria devono essere riportate le quote altimetriche di progetto e la differenza con quelle esistenti.
6. Progetto delle opere stradali e di parcheggio compreso il collegamento alla viabilità pubblica esistente, definite planimetricamente con sezioni trasversali e profili longitudinali dettagliatamente quotati.
7. Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con indicate la delimitazione dell'area oggetto di intervento, le aree di insediamento, le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a carico del concessionario e da cedere al Comune con dimostrazione del rispetto delle quantità minime per gli spazi pubblici.
8. Planimetria catastale con l'individuazione delle aree previste per le opere pubbliche da cedere al Comune, l'elenco delle particelle interessate dalla cessione, la loro superficie ed i nomi dei rispettivi proprietari intestatari.
9. Progetto planovolumetrico con computo del volume edificabile e sua distribuzione sulle singole aree di insediamento tenuto conto di eventuali fabbricati esistenti. Devono essere indicate le destinazioni d'uso di ogni singolo edificio.
10. Elaborati grafici con dettagliate quote numeriche in scala non inferiore a 1:200 con indicate le tipologie edilizie, le destinazioni d'uso degli edifici o parte di essi e delle unità immobiliari, dimensioni planimetriche, sezioni e prospetti, esatta localizzazione delle costruzioni con indicate le distanze tra fabbricati, dai confini, dalle strade e da altri edifici.
11. Progetto esecutivo e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione poste a carico del concessionario. Tale progetto deve comprendere tutti gli elaborati necessari alla sua valutazione indipendentemente dagli elaborati indicati ai punti precedenti.
12. Schema di convenzione e norme tecniche di attuazione con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione delle opere, in particolare l'individuazione delle unità minime d'intervento ed eventuali stralci attuativi. Descrizione degli elementi di arredo, delle tecniche costruttive e dei materiali.

Art. 5 - Progetti per insediamenti artigianali e industriali

1. Per tali tipi di intervento la documentazione prevista ai punti 2 o 3 deve essere integrata, in relazione al tipo di intervento, di impianto o di attività, con:
 - 1.1 Relazione descrittiva dettagliata sul ciclo tecnologico delle lavorazioni da effettuarsi indicante la localizzazione delle eventuali sorgenti inquinanti sia nei riguardi dell'ambiente di lavoro che nei confronti di quello esterno e le fasi in cui potrebbe verificarsi, anche accidentalmente, la liberazione di emissioni nocive.
 - 1.2 Elaborati descrittivi dei sistemi di protezione dell'ambiente di lavoro da prodotti nocivi, polveri, radiazioni, rumori e vibrazioni. Per i rumori si dovrà indicare il livello di pressione sonora emessa da ciascun impianto in condizioni di normale funzionamento.
 - 1.3 Planimetria con l'indicazione della disposizione e dell'ingombro degli impianti con quote di riferimento.

- 1.4 Descrizione delle caratteristiche della illuminazione naturale e artificiale degli ambienti e dei sistemi di aerazione con l'indicazione del numero dei ricambi orari previsti.
- 1.5 Indicazione del numero di lavoratori presenti per turno e della cubatura e superfici disponibili pro-capite.
- 1.6 Relazione sui servizi e presidi sanitari e sulle caratteristiche costruttive ed attrezzature dei locali di servizio.
- 1.7 Indicazione della quantità di acqua necessaria all'attività e fonti di approvvigionamento.
2. La documentazione di cui sopra potrà essere richiesta, oltre che per le nuove costruzioni e modifiche di edifici esistenti, anche per la sola modifica degli impianti.
3. Potrà essere richiesta eventuale altra documentazione prevista da leggi e regolamenti vigenti in materia di igiene pubblica e ambientale e di sicurezza sui posti di lavoro.

Art. 6 - Progetti per interventi in zone agricole

1. In riferimento al tipo di intervento da realizzare, la documentazione prevista ai punti 2 o 3 deve essere integrata, con:
 - 1.1 Documentazione comprovante l'esistenza o meno di un'azienda agricola costituita da Partita IVA ed iscrizione al Registro ditte della CCIAA.
 - 1.2 Certificato catastale ed estratto di mappa dell'intera azienda aggiornato secondo le colture in atto.
 - 1.3 Dimostrazione dell'esistenza o meno dei minimi colturali fondiari previsti dalla normativa vigente.
 - 1.4 Dimostrazione della sussistenza dei requisiti di imprenditori agricolo professionale (IAP) ai sensi della vigente normativa.
 - 1.5 Dimostrazione della legittimità dei manufatti oggetto dell'intervento con la documentazione prevista dalla LRT 65/2014.
 - 1.6 Nel caso di deruralizzazione dovrà essere indicata l'area di pertinenza dell'edificio, individuata su planimetria catastale con la superficie e le quote di riferimento. Tale documentazione dovrà corrispondere a quella necessaria per le opportune variazioni catastali.
 - 1.7 Nel caso che le norme prevedano la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, occorre lo schema dell'atto con le planimetrie catastali sulle quali devono essere indicati tutti i fabbricati esistenti e di progetto, l'area aziendale, il numero del foglio e l'elenco dei mappali.
 - 1.8 Nel caso di ampliamenti "una tantum" e trasferimenti di volumetrie, occorre presentare gli schemi grafici ed i calcoli delle volumetrie esistenti alla data di entrata in vigore della legge suddetta.
 - 1.9 Nel caso di ampliamenti "una tantum" e trasferimenti di volumetrie, Attestazione di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) di cui all'articolo 1 del D.Lgs 99/2004
 - 1.10 Dimostrazione del rispetto delle "Regole generali e comuni per la protezione delle risorse" di cui all'art. 77 delle NTA del RU.
 - 1.11 (3 copie) - Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale nei casi in cui sia reso necessario dalla vigente normativa da presentare, in bollo, su apposito modulo con allegata la seguente documentazione:
 - a. Dimostrazione esistenza dell'azienda agricola (iscrizione CCIAA, posizione fiscale definita da Partita Iva od altro) per interventi sul patrimonio edilizio esistente o per nuove costruzioni;
 - b. Attestazione di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) di cui all'articolo 1 del D.Lgs 99/2004, nei casi previsti dalla LRT 65/2014;
 - c. Certificato o visura catastale particellare degli immobili interessati dal PMAA;

- d. Stato di famiglia del richiedente;
 - e. Copia dell'atto di proprietà e/o del contratto di affitto ai sensi della L. 203/82 debitamente registrato, la cui durata deve essere pari o superiore a 10 anni, riferiti agli edifici e terreni interessati al PMAA;
 - f. Per le società che esercitano attività agricola dovrà essere presentata copia dell'atto costitutivo e stato di vigenza;
 - g. Relazione descrittiva dei fabbricati e delle costruzioni aziendali esistenti, di quelle da modificare e/o costruire, in merito all'ubicazione, alla volumetria, alla superficie utile o calpestabile, alla tipologia e alle caratteristiche costruttive, allo stato di manutenzione, all'utilizzazione abitativa o produttiva, nonché alle risorse paesaggistiche ed ambientali;
 - h. Relazione asseverata a firma tecnico incaricato, per i trasferimenti di proprietà o contratti di affitto ai sensi dell'articolo 76 della LRT 65/2014, specificando se il trasferimento e/o l'affitto sia avvenuto in forma integrale o parziale; in questo ultimo caso specificare se avvenuto attraverso PMAA;
 - i. Documentazione fotografica dei fabbricati esistenti e delle aree ove si collocano gli interventi edilizi, le sistemazioni esterne o gli interventi che comportino modifica della morfologia dei luoghi (panoramiche);
 - j. Planimetria catastale d'insieme degli immobili interessati al PMAA con evidenziati i fabbricati esistenti e quelli che si intendono modificare e/o costruire;
 - k. Estratto carta tecnica regionale in scala 1:5000 o 1:10000 in cui è riportata la superficie fondiaria aziendale;
 - l. Estratto cartografico della tavola C1 del Regolamento Urbanistico con evidenziati i fabbricati e le aree oggetto di intervento;
 - m. Relazione asseverata a firma di tecnico abilitato per la verifica della conformità del progetto con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali;
 - n. Planimetria in scala 1:200 o 1:500 che comprenda l'area in cui sono ubicati gli edifici aziendali esistenti da modificare o quelli da costruire ed indichi le sistemazioni esterne, il sistema scolante dell'area, il sistema vegetazionale e le risorse paesaggistiche ed ambientali;
 - o. Elaborati grafici, rappresentanti lo stato attuale delle costruzioni esistenti e lo stato futuro delle costruzioni da modificare o da costruire, in scala 1:100 debitamente quotati e firmati da un tecnico abilitato;
 - p. Relazione agrituristica di cui all'articolo 7 della LRT 30/2003, nel caso in cui il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale preveda interventi edilizi volti all'esercizio dell'attività agrituristica;
- 1.12 Attestazione con cui il progettista ed il richiedente dichiarano che il reticolo idrologico superficiale presente nei terreni dell'azienda agricola non è interessato da modificazioni morfologiche. In caso contrario il PMAA dovrà attenersi alle disposizioni contenute nelle norme geologiche tecniche di fattibilità contenute nel Regolamento Urbanistico e al Regolamento Comunale di Polizia Rurale.
- 1.13 Computo dei volumi e delle superfici coperte dei fabbricati esistenti e di quelli di nuova costruzione.
- 1.14 Studio di inserimento paesaggistico ed ambientale ai sensi dell'articolo 81 delle NTA del Regolamento Urbanistico, con il quale:
- a. sia dimostrato il corretto inserimento dei nuovi edifici nel territorio rurale, anche con il supporto di fotoinserimenti ambientali e rendering, e l'individuazione delle eventuali misure di mitigazione;

- b. sia verificato il rispetto delle disposizioni contenute nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico;
- 1.15 Verifica della fattibilità degli interventi edilizi rispetto alle classi di pericolosità geomorfologica ed idraulica ai sensi del Titolo II Capo III delle NTA del Regolamento Urbanistico.
- 1.16 Verifica del rispetto delle Regole per la Tutela Ambientale ai sensi Titolo II Capo IV delle NTA del Regolamento Urbanistico.
- 1.17 Idonea documentazione relativa alla qualità e quantità necessaria della risorsa idrica, specificando quanta sarà reperita in forma autonoma e quanta dalla rete idrica comunale. Dovrà comunque essere previsto obbligatoriamente il recupero delle acque piovane per gli usi non potabili ed essere indicata la tipologia adottata per lo smaltimento dei reflui. In caso di presenza di pozzi nella disponibilità aziendale, dovrà essere allegata copia della concessione demaniale rilasciata dalla Provincia di Livorno.
- 1.18 Schema impianto di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere.

Art. 7 - Progetti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico

Alle domande di autorizzazione paesaggistica deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia, salvo se diversamente specificato:

1. Titolo di proprietà;
2. Ubicazione su, estratto della Tavola C1 del Regolamento Urbanistico vigente con l'indicazione dell'esatta posizione dell'immobile oggetto d'intervento, comprendente una zona circostante per un'ampiezza non inferiore a m 200;
3. Ubicazione dell'intervento su estratto della cartografia del vincolo paesaggistico del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico;
4. Stralcio degli eventuali strumenti urbanistici attuativi nelle rispettive scale;
5. Identificazione catastale ed estratto di mappa, con l'individuazione della particella interessata dall'intervento e con l'inserimento dell'opera;
6. Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con il rilievo esatto dello stato attuale dei luoghi e dei fabbricati eventualmente esistenti, con l'indicazione di eventuali immobili ed alberature esistenti, con idonee quote planimetriche ed altimetriche;
7. Planimetria orientata e quotata (quote planimetriche ed altimetriche) dell'area di pertinenza in scala non inferiore a 1:200 con l'inserimento del fabbricato in progetto, l'indicazione della sistemazione delle aree esterne, delle recinzioni, delle aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, accessi, distanze dai confini e dagli edifici circostanti e loro altezze, indicazione delle strade esistenti e di previsione. In tale planimetria dovrà essere riportata l'indicazione delle superfici permeabili ed impermeabili;
8. Piante di ogni piano e della copertura, compresi i volumi tecnici anche se al di sopra della copertura, in scala non inferiore a 1:100, dettagliatamente quotate con cifre numeriche, con l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale. Gli elaborati dovranno essere redatti con l'indicazione dei materiali della costruzione. Nel caso di fabbricati costituiti da ripetizione di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:100 o 1:50;
9. Sezioni verticali dettagliatamente quotate di cui almeno una in corrispondenza delle scale. Le sezioni dovranno essere chiaramente indicate sulle piante, nella stessa scala di queste, riferite anche al terreno ed estese fino a comprendere parte dei lotti confinanti o delle strade con indicato l'andamento originario del terreno. Le quote altimetriche dovranno essere riportate su ogni piano e riferite alla quota 0,00, come intersezione del fabbricato con il piano del terreno finito o del marciapiede; quest'ultima dovrà altresì fare riferimento alla quota del marciapiede stradale o alla

- strada nel punto di accesso al lotto; dovrà inoltre essere indicata l'altezza massima ed ogni altra quota necessaria al calcolo del volume;
10. Prospetti di tutte le facciate nella stessa scala delle piante con riferimento anche agli edifici circostanti ed esistenti ed alle sistemazioni esterne. Con i prospetti dovrà essere indicato il colore e tipo di finitura esterna, compresa la copertura e rappresentate le recinzioni da realizzare sia sui confini interni che sulle strade;
 11. Piante e sezioni e prospetti in scala 1:100 dello stato attuale e modificato sovrapposti con la colorazione in giallo per le demolizioni ed in rosso per le costruzioni;
 12. Eventuali dettagli dei principali elementi architettonici in scala non inferiore ad 1:20;
 13. (n. 5 copie) Relazione tecnica ed illustrativa adeguatamente sviluppata secondo l'importanza dell'intervento da realizzare, con l'indicazione della destinazione d'uso delle varie unità immobiliari e con particolare riferimento a quanto non è possibile esplicitare graficamente, ai materiali, alle finiture, alle colorazioni previsti per le strutture, alle sistemazioni esterne ed alle piantumazioni;
 14. Documentazione fotografica a colori, in formato non inferiore a quello "cartolina", dello stato attuale dell'area e degli immobili oggetto d'intervento, delle zone adiacenti e dell'intorno ambientale, su tutti i lati del lotto con individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle fotografie. La documentazione fotografica deve essere datata e firmata dal progettista. I punti di ripresa devono essere individuati planimetricamente;
 15. Fotomodellazione realistica di cui al punto 3.2. dell'allegato al DPCM 12.12.2005;
 16. Relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato attestante la verifica di conformità dell'intervento alla disciplina contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico;
 17. Relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato attestante la conformità del progetto alla disciplina urbanistica ed edilizia;
 18. Relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005 e la relativa documentazione;
 19. In caso di istanza mediante procedimento semplificato ai sensi del DPR n.139/2010, dovrà essere presentata in luogo della relazione paesaggistica di cui al punto 7.18, la "scheda per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata", allegata al DPCM 12 dicembre 2005, adeguatamente compilata da un tecnico abilitato;

Art. 8 - Progetti in aree protette

1. I soggetti proponenti di interventi che interessano in tutto o in parte il SIR 54 - SIC - Codice natura 2000 IT5160008 "Monte Calvi di Campiglia", o che possono avere incidenze significative sullo stesso anche se ubicati all'esterno della relativa perimetrazione, devono presentare ai fini della valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997 apposito studio volto a individuare i principali effetti sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo, nel rispetto dei contenuti minimi e del procedimento amministrativo individuato dalla LRT n. 30 del 19 marzo 2015.

Art. 9 - Progetti che interessano l'attività dello sportello unico delle imprese

1. Oltre a quanto descritto ai punti precedenti, i documenti e gli elaborati che interessano l'attività dello Sportello Unico Attività Produttive saranno appositamente descritti da regolamenti specifici sulle materie ambientali, sanitarie, sulla prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro la cui redazione avverrà a cura degli enti interessati in raccordo con l'Amministrazione Comunale.

ALLEGATO 2 - DISPOSIZIONI SUI PARCHEGGI PRIVATI

Art. 1 - Parcheggi per la sosta stanziale

1. La prima fattispecie di parcheggio è regolata dall'articolo 41 – sexies della Legge 1150/1942, modificato dall'articolo 18 della Legge 765/1967, dall'articolo 2 della Legge 122/1989 e per ultimo dall'articolo 12, comma 9° della Legge 246/2005.
2. Con tale norma si dispone che nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi di parcheggio privati nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume e che detti spazi non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse, rimanendo comunque inalterato l'obbligo della destinazione d'uso a parcheggio.
3. I parcheggi realizzati in forza di tale normativa, sopra o sotto terra, sono esclusi dal pagamento dei contributi di cui all'articolo 183 della LRT 65/2014 fino alla concorrenza dello standard minimo di legge.
4. La seconda fattispecie di parcheggio è regolata dall'articolo 9 della Legge 122/1989 e prevede la possibilità di realizzare spazi per parcheggi privati da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari esistenti. Il regime di pertinenzialità dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato all'articolo 22 del presente regolamento edilizio.
5. Fatta salva l'impossibilità permanente del cambio di destinazione d'uso, i parcheggi pertinenziali realizzati su area privata possono essere oggetto di libera vendita a condizione che il parcheggio sia trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare dello stesso comune, mentre i parcheggi pertinenziali realizzati su aree concesse in diritto di superficie possono essere trasferiti ad altra proprietà solo previa preventiva autorizzazione comunale.

Art. 2 - Criteri per l'individuazione degli spazi per la sosta stanziale

1. La necessità di sosta e di ricovero degli autoveicoli è presente in ogni edificio all'interno del quale si esplicano funzioni o attività legate alla vita delle persone.
2. Particolarmente rilevanti, ai fini della previsione di parcheggi privati, sono le funzioni residenziali, produttive e di servizio che si esplicano nelle aree urbane. Ciascuna di queste attività presenta diverse esigenze funzionali connesse alla mobilità delle persone e diverse necessità in ordine alla sosta ed al rimessaggio degli autoveicoli.
3. Gli edifici pertanto devono essere dotati di adeguati spazi di parcheggio privati, in aggiunta a quelli pubblici stabiliti dal DM 1444/1968, indipendentemente dalla funzione o dalla destinazione d'uso degli stessi.
4. Considerato che l'ambito di applicazione della Legge 122/1989 è quello urbano, da tale obbligo sono esclusi tutti gli interventi edilizi ricadenti all'esterno del perimetro del centro abitato perimetrato ai sensi della Legge 285/1992.

Art. 3 - Criteri per il calcolo della superficie da destinare a sosta stanziale

1. Ai fini della determinazione dello standard minimo degli spazi di parcheggio privati si considerano le nuove unità immobiliari derivanti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti con o senza incremento volumetrico.
2. Sono esclusi dall'obbligo gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e le modifiche che non diano luogo a nuove unità immobiliari.
3. Nei casi descritti al comma 2° e nei cambi di destinazione d'uso senza opere, qualora si dia luogo alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, dovranno essere

effettuate verifiche circa la possibilità di inserimento degli spazi di parcheggio. Pur non essendo obbligatorio in questo caso il rispetto integrale dello standard minimo di legge, è facoltà del Comune prescrivere il reperimento di spazi di parcheggio, quando ciò risulti tecnicamente fattibile nell'ambito della costruzione, nelle aree di pertinenza o in aree limitrofe asservibili alla costruzione stessa.

4. La cubatura delle costruzioni, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è quella calcolata, a norma del presente regolamento edilizio.
5. Per gli edifici destinati ad attività commerciali all'ingrosso, artigianali e industriali, qualora ciò sia chiaramente giustificato da specifiche ragioni funzionali connesse alle attività stesse ed in particolare al basso numero di addetti da impegnare nelle attività lavorative rispetto alla consistenza volumetrica delle costruzioni, è facoltà del Comune consentire la realizzazione di spazi di parcheggio in misura inferiore ad un metro quadrato di superficie utile ogni 10 metri cubi di costruzione.

Art. 4 - Criteri di localizzazione

1. Edifici ad uso residenziale
 - 1.1 Nell'ambito della realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso residenziale, derivanti da interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione devono essere previsti spazi di parcheggio interni alle costruzioni stesse in misura non inferiore al 50% dello standard minimo di legge.
 - 1.2 Per spazio interno si intende sia quello riservato alla sosta dei veicoli (stalli), che quello necessario per l'accesso e la manovra (corsie). Nel caso di autorimesse collettive pertinenziali, lo standard minimo, può essere superato esclusivamente per la realizzazione delle corsie di servizio e degli spazi di manovra, strettamente necessari.
 - 1.3 In ogni caso, ad ogni unità abitativa dovrà corrispondere uno stallo auto, delle dimensioni minime di m 5,00x2,50, interno alla costruzione. Nel caso di autorimesse pertinenziali, lo standard minimo, può essere superato qualora la superficie complessiva degli stalli risulti maggiore di tale standard.
 - 1.4 Per l'integrale soddisfacimento dello standard minimo dovranno essere previsti parcheggi aggiuntivi nelle aree di pertinenza delle costruzioni (parcheggi esterni).
 - 1.5 Per aree di pertinenza si intendono quelle computate ai fini della verifica della superficie fondiaria.
 - 1.6 Le autorimesse a servizio di unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati e legate alle stesse da vincolo di pertinenzialità potranno essere realizzate esclusivamente con le disposizioni di cui all'articolo 22 del presente regolamento edilizio.
2. Edifici destinati ad uso diverso dalla residenza
 - 2.1 In tutte le costruzioni destinate ad uso diverso dalla residenza, gli spazi di parcheggio privati possono essere ricavati nelle stesse costruzioni, ovvero in aree esterne oppure promiscuamente.
 - 2.2 È facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere l'obbligo di realizzare anche parzialmente detti spazi all'interno delle costruzioni quando ciò sia motivato da ragioni funzionali, urbanistiche o ambientali connesse alla localizzazione dell'intervento.
 - 2.3 Per il dimensionamento degli spazi di parcheggio negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, all'artigianato e all'industria, valgono i criteri di cui al punto 5 dell'articolo 3.
3. Disposizioni comuni

- 3.1 Gli spazi di parcheggio, interni ed esterni alle costruzioni, devono sempre essere individuati in sede di progetto e, qualora realizzati in regime di pertinenzialità di cui all'articolo 22 del presente regolamento edilizio, devono essere riferiti alle singole unità immobiliari per la costituzione del suddetto vincolo.
- 3.2 Per particolari e giustificate ragioni di ordine tecnico, urbanistico o funzionale, è consentito localizzare i parcheggi anche in aree che non formino parte del lotto, purché queste siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.
- 3.3 L'altezza massima interna delle autorimesse pertinenziali non dovrà comunque superare m 2,40.
- 3.4 L'accesso alle autorimesse dovrà essere di larghezza non inferiore a m 2.
- 3.5 Le autorimesse pertinenziali non potranno essere dotate di superfici finestrate superiori ad un sedicesimo della superficie del pavimento e la quota di imposta di dette superfici finestrate non potrà essere inferiore a m 1,50 dalla quota del pavimento interno. Al loro interno è ammessa l'installazione dei soli impianti idrico ed elettrico e di quelle previsti da norme di sicurezza e di prevenzione incendi.
- 3.6 Le autorimesse collettive, superiori a 9 posti auto realizzate in regime di pertinenzialità, aventi uno stallo di dimensioni inferiori a m 5,00x3,50, non potranno in alcun modo essere delimitate da tramezzature

ALLEGATO 3 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

“DPGR 11 novembre 2013, n.64/R – Regolamento di attuazione dell’articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”

CAPO I - Disposizioni generali

Art. 1 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione

1. In attuazione dell’articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), il presente regolamento determina i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche da applicarsi nei regolamenti edilizi e negli strumenti ed atti di cui all’articolo 52 della legge medesima.
2. Le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni sono contenute nell’allegato A.
3. Il presente regolamento stabilisce, altresì, le modalità di recepimento dei suoi contenuti nei regolamenti edilizi, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio dei comuni, nonché negli strumenti urbanistici generali.
4. Restano ferme le definizioni di “superficie utile lorda” (Sul) contenute nelle seguenti disposizioni e limitatamente agli interventi posti in essere in forza delle medesime:
 - a) nell’articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente);
 - b) nell’articolo 74 ter, comma 1, lettera c), della l.r. 1/2005.
5. È fatta altresì salva la definizione di “copertura” contenuta nell’articolo 3, comma 1, lettera a) del regolamento regionale approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 23 novembre 2005, n. 62/R (Regolamento di attuazione dell’articolo 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio” relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza).

CAPO II - Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 2 - Indice insediativo residenziale

1. Si definisce “indice insediativo residenziale” (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L’indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.
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 e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.
3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Art. 3 - Superficie territoriale

1. Si definisce “superficie territoriale” (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure 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 fondiarie (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, oppure 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 decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Art. 4 - Superficie fondiaria

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) di cui all’articolo 5.

Art. 5 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici

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.

Art. 6 - Indice di fabbricabilità territoriale

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).

Art. 7 - Indice di utilizzazione territoriale

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).

Art. 8 - Indice di fabbricabilità fondiaria

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).

Art. 9 - Indice di utilizzazione fondiaria

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).

Art. 10 - Superficie utile lorda

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 comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.
2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
 - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A, 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. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
 - 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 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
 - 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 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 superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
 - f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, 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 superficie utile lorda (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 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 superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (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 oppure, 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, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- 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 comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
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 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 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 cm 30;
- 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 norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle 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:
- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
- b) 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 superficie utile lorda (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, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.
7. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 da escludersi dal computo della superficie utile lorda (Sul), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'Allegato A.
8. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro 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 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.

Art. 11 - Superficie utile

1. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della l.r. 1/2005, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure 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 12 e 13.

Art. 12 - Superficie utile abitabile o agibile

1. 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 l.r. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegno, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:
 - a) murature, pilastri, tramezzi;
 - b) sguinci, vani di porte e finestre;
 - c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
 - d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
 - e) autorimesse singole;
 - f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
 - g) intercapedini e volumi tecnici;
 - h) 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 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

Art. 13 - Superficie non residenziale o accessoria

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 un'unità immobiliare sono compresi:
 - a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
 - b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
 - c) autorimesse singole;
 - d) tettoie pertinenziali.
3. 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 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

Art. 14 - Superficie convenzionale complessiva

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 per cento 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 l.r. 1/2005.

Art. 15 - Superficie coperta

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 norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
 - g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
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 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 norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- h) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
 - i) 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 norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - j) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (S_c) 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 norme regionali.
 6. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29 comma 1°, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 2, 3 e 4 da escludersi dal computo della superficie coperta (S_c), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti nella Parte I dell'Allegato A.

Art. 16 - Rapporto di copertura

1. Si definisce "rapporto di copertura" (R_c) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (S_c) massima ammissibile e la superficie fondiaria (S_f).

Art. 17 - Rapporto di occupazione del sottosuolo

1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (R_{os}) 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 (S_f) del lotto urbanistico di riferimento.
2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (R_{os}) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

Art. 18 - Altezza massima

1. Si definisce "altezza massima" (H_{max}) dell'edificio 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 (H_{max}) 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 (H_{max}):

- 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 per cento 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 per cento.
 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 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.

Art. 19 - Altezza interna netta

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 di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.
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 norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.
6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 23, comma 1.

Art. 20 - Altezza virtuale

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 l.r. 1/2005;

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.

Art. 21 - Numero dei piani

1. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati 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. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);
 - 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).

Art. 22 - Volume lordo

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. È esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

Art. 23 - Volume

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 o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, 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 detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente 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, oppure 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 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 (H_{in}) 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 norme igienico-sanitarie.
6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (I_r) di cui all'articolo 2. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.

Art. 24 - Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare

1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (V_{ve}) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (S_c) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (H_{ve}), oppure per l'altezza massima (X_{max}), se inferiore.
2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (V_{vui}) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (S_{ul}) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (H_{vui}).
3. Il volume virtuale dell'edificio (V_{ve}) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.
4. Il volume virtuale dell'unità immobiliare (V_{vui}) di cui al comma 2 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, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (H_{vui}) risulti inferiore all'altezza interna netta (H_{in}). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;
 - b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005, 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.

Art. 25 - Superficie di vendita

1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), 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 definisce "superficie di vendita" (S_v) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella

destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

Art. 26 - Superficie di somministrazione

1. Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005, si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

Art. 27 - Superficie permeabile di pertinenza

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, 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 massicciata, 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.

Art. 28 - Rapporto di permeabilità

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
 - a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
 - b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 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, oppure 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.

Art. 29 - Densità arborea

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, oppure 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.

Art. 30 - Superficie agraria utilizzabile

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 agricole, degli incolti e dei fabbricati.

CAPO III - Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche

Art. 31 - Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche

1. In ragione di motivate esigenze o specificità locali, la disciplina comunale può contenere, nei casi espressamente previsti dal presente regolamento, ulteriori subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Capo II, nonché delle definizioni di cui all'Allegato A, purché siano rispettate le seguenti, concorrenti condizioni:
 - a) le subarticolazioni risultino coerenti con le definizioni contenute nel presente regolamento nonché con i criteri da esse desumibili;
 - b) dalla subarticolazione comunale non conseguano incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'Allegato A;
 - c) non sia prevista una subarticolazione dei parametri e delle definizioni in funzione di un'applicazione differenziata tra nuove edificazioni ed interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. Nella disciplina comunale che contiene le subarticolazioni di cui al comma 1 si fa espressamente riferimento al presente articolo.

CAPO IV - Disposizioni finali e transitorie

Art. 32 - Adeguamento dei regolamenti edilizi, degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio

1. I comuni adeguano i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche del regolamento edilizio ai parametri e alle definizioni di cui al Capo II ed all'Allegato A del presente regolamento entro il termine perentorio di trecentosessantacinque giorni dalla entrata in vigore del medesimo ai sensi dell'articolo 35. Decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni contenute nel presente regolamento sostituiscono i difformi parametri e definizioni dei regolamenti edilizi.
2. Entro il termine di cui al comma 1, i comuni verificano la necessità di adeguare i propri strumenti di pianificazione territoriale e atti di governo del territorio ai parametri e alle definizioni contenuti nel presente regolamento e, ove tale necessità sussista, provvedono nel medesimo termine all'adozione di apposita variante di adeguamento.
3. Qualora dalla verifica di cui al comma 2 non emerga la necessità di adeguare gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio entro il termine di cui al comma 1, il recepimento dei parametri e delle definizioni di cui al presente regolamento negli strumenti medesimi è comunque effettuato entro il termine di validità della disciplina di cui all'articolo 55, comma 1, lettera b) della l.r. 1/2005.
4. Nei casi di cui ai commi 2 e 3, decorsi inutilmente i termini ivi indicati, i parametri e le definizioni dei regolamenti edilizi adeguati ai sensi del comma 1, o quelle contenute

nel presente regolamento in caso di mancato adeguamento, sostituiscono le difformi definizioni eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio.

Art. 33 - Disposizioni transitorie

1. Il presente regolamento non si applica:
 - a) ai piani attuativi che, alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio adeguato oppure decorso inutilmente il termine di cui all'articolo 32, comma 1, siano stati già adottati o approvati, nonché alle relative varianti;
 - b) alle istanze di permesso di costruire ed alle SCIA che, alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio adeguato oppure decorso inutilmente il termine di cui all'articolo 32, comma 1, siano già state presentate, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all'articolo 83-bis della l.r. 1/2005.

Art. 34 - Abrogazioni

1. Alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio adeguato oppure decorso inutilmente il termine di cui all'articolo 32, comma 1, l'articolo 16 del decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti) è abrogato.

Art. 35 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi centottanta giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.
Il presente regolamento è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.
È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come regolamento della Regione Toscana.

Definizioni tecniche di riferimento

Parte I - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

complesso edilizio	Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
edificio (o fabbricato)	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. È ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.
unità immobiliare	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.
organismo edilizio	Unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.
involucro edilizio	<p>Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrata, di qualsiasi destinazione e consistenza.</p> <p>L'involucro edilizio 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.</p> <p>Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:</p> <p>a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;</p> <p>b) i ballatoi aperti, i balconi, gli oggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;</p> <p>c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;</p> <p>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;</p> <p>e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;</p> <p>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 di vista morfotipologico e strutturale;</p> <p>g) 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 norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</p> <p>h) 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 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.</p>
sagoma	<p>Figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrate.</p> <p>La sagoma 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.</p> <p>Non concorrono alla determinazione della sagoma:</p> <p>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 interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;</p> <p>b) i balconi, gli oggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;</p> <p>c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;</p> <p>d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;</p> <p>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</p>

	<p>delimitati;</p> <p>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 di vista morfotipologico e strutturale;</p> <p>g) 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 norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</p> <p>h) 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 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.</p> <p>Non costituiscono modifiche della sagoma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita; - l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate 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 un'unità immobiliare, o parte di essa.
lotto urbanistico di riferimento	<p>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.</p> <p>Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e 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.</p> <p>Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la destinazione dei suoli definita dagli 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, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.
area di sedime	<p>Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.</p> <p>Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), 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 e come tali aventi sagoma distinta.</p> <p>Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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 di vista morfotipologico e strutturale.
dotazioni di	Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei

<p>parcheggio per la sosta stanziale</p>	<p>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 norme statali o regionali.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
<p>dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione</p>	<p>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).</p> <p>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 alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
<p>dotazioni di parcheggio pubblico</p>	<p>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, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dal DM 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
<p>incremento del carico urbanistico</p>	<p>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.</p> <p>Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:</p> <p>a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;</p> <p>b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;</p> <p>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;</p> <p>d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;</p> <p>e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.</p>

Parte II - Definizioni ed elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

abbaino	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 aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.
balcone	Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto 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.
ballatoio	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. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.
bow-window	Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
cantine (o scantinati)	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.
copertura	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. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
intercapedini	Spazi variamente configurati 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, oppure 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.
intradosso	Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, 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.
loggia (o portico)	Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'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, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.
parti condominiali o di uso comune	Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.
pensilina	Struttura accessori a di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti

	verticali di sostegno.
piano o locale fuori terra	Piano dell'edificio - o singolo 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 medesimo.
piano o locale interrato	Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, 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 medesimo.
piano o locale seminterrato o parzialmente interrato	Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia a rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.
piano sottotetto	Piano dell'edificio 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 igienicosanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.
porticato	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, oppure 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, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
serra solare	Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e 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.
soppalco	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), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
terrazza	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 o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.
tettoia	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,

	<p>oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - libera su tutti i lati; - libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto. <p>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.</p>
veranda	<p>Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetriati, 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 un'unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetriati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
volumi tecnici	<p>Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.</p> <p>I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Sono esemplificativamente 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; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.</p> <p>Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.</p>

ALLEGATO 4 - CENTRO STORICO

PARTE PRIMA - NORMATIVA

CAPO I - Disposizioni generali

Art. 1 - Definizioni

1. Centro/nucleo antico

Il centro/nucleo antico è un insediamento umano le cui strutture, unitarie o frammentarie anche se parzialmente trasformate nel tempo, siano state costituite nel passato e, tra quelle successive, quelle eventuali aventi particolare valore di testimonianza storica o spiccate qualità urbanistiche o architettoniche. Il carattere storico va riferito all'interesse che detti insediamenti (formati non solo dal monumento di riconosciuto valore storico ma, soprattutto da architetture nate e sviluppatesi nella sfera dell'utile, sorte per adempiere precisi bisogni e necessità) presentano quali testimonianze di civiltà del passato e quali documenti di cultura urbana, anche indipendentemente dall'intrinseco pregio artistico o formale o dal loro particolare aspetto ambientale che ne possono arricchire o esaltare ulteriormente il valore in quanto non solo il manufatto architettonico, ma anche la struttura urbanistica possiede, di per se stessa, significato e valore.

2. Comparto urbano

Il comparto urbano è uno spazio formato da più fabbricati aggregati in forme più o meno complesse come piazze, slarghi, allineamenti viari urbani dove le unità edilizie e gli insiemi architettonici presentano caratteristiche morfologiche e tipologiche omogenee.

3. Unità Edilizia

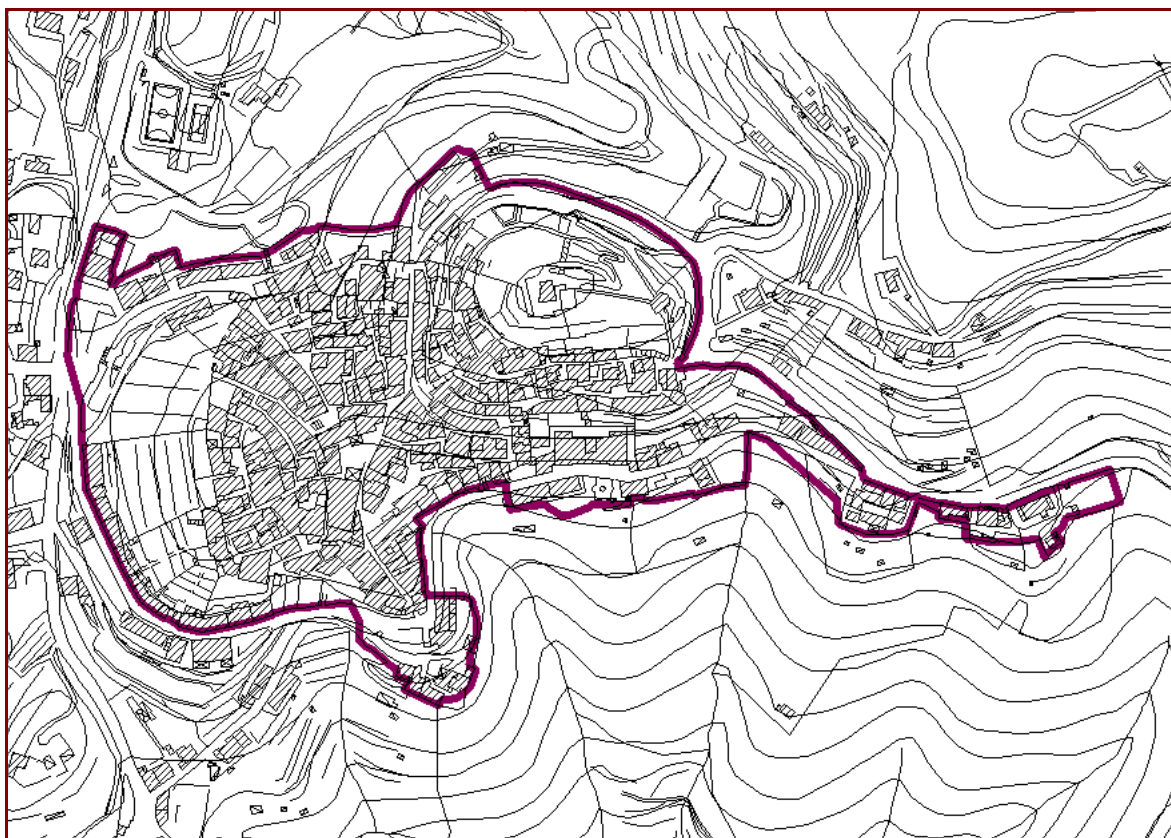
L'unità edilizia è l'immobile realizzato in modo unitario, a livello architettonico stilistico strutturale, morfologico e tipologico anche se presenta modifiche o superfetazioni. L'unità edilizia può contenere più unità immobiliari.

4. Elemento decorativo e tecnico-morfologico caratterizzante

Con tale termine s'intendono tutte le particolari soluzioni di una fabbrica che, nella loro consistenza materica, nelle loro caratteristiche geometriche, nella particolarità delle tecniche esecutive e, nei rapporti reciproci, concorrono in modo decisivo a definire il carattere e la morfologia generale di un organismo edilizio nella sua fisica consistenza.

Art. 2 - Ambito di applicazione

1. Il campo di applicazione delle presenti norme e del relativo "*Codice di pratica*" coinvolge tutto il costruito storico presente all'interno del centro antico e dei comparti esterni alla perimetrazione del centro storico di riconosciuto valore storico-architettonico e documentario, individuati nell'allegata cartografia con la definizione di centro storico.
2. Le presenti norme dovranno essere lette ed integrate sia con il *Codice di pratica* che con l'abaco degli elementi decorativi e tecnico-morfologici caratterizzanti e costruttivi. Le norme e le disposizioni contenute nel presente allegato, prevalgono, qualora in contrasto, con quelle del Regolamento Edilizio.



Art. 3 - Finalità Contenuti

1. Il presente regolamento coordina e regola l'attività edilizia nell'ambito di applicazione precedentemente individuato. Come tale si articola nel modo seguente:
 - a. norme prestazionali
 - b. codice di pratica
 - c. abaco dei modelli di riferimento
2. Nelle tavole degli abachi sono indicati esempi positivi da conservare e ripristinare ed esempi negativi da rimuovere ogni qualvolta siano oggetto di intervento.

Art. 4 - Scomposizione dell'organismo edilizio

1. Il tessuto urbano storicizzato dovrà essere interpretato come un insieme unico da conservare e mantenere autentico ed integro in ogni sua singola parte, sia esternamente che internamente facendo cura di non tralasciare tutte quelle componenti come le strutture, le decorazioni, gli arredi, le finiture e ogni connotazione architettonica e documentale che lo caratterizzano.
2. A tale scopo l'edificio, estrapolato dall'insieme del costruito che lo contiene, è stato suddiviso, sostanzialmente, nei seguenti sistemi omogenei composti a loro volta da elementi edilizi ed architettonici caratterizzanti:
 - a. sistema copertura
 - b. sistema facciata
 - c. sistema elementi di finitura di facciata
 - d. sistema oggettistica di corredo di facciata
 - e. sistema segnaletica ed affissioni di facciata
 - f. sistema impianti tecnologici di facciata
 - g. sistema spazio esterno
3. Questo tipo di suddivisione non dovrà tuttavia essere concepita come una frammentazione del manufatto tale da autorizzare tipologie di intervento realizzate per

comparti separati ma al contrario, le operazioni di manutenzione mirate alle singole parti dovranno essere sempre pensate e rapportate all'insieme.

Art. 5 - modalità e procedure

1. L'esecuzione degli interventi edilizi previsti dal presente allegato sono assentibili con gli atti ed i procedimenti di cui al Regolamento Edilizio.
2. Gli interventi non aventi carattere edilizio se eseguiti in conformità alle presenti norme saranno assimilati all'attività edilizia libera.
3. Gli arredi e i manufatti da installare su aree pubbliche dovranno essere esplicitamente autorizzati con il provvedimento di concessione del suolo pubblico. Qualora, in occasione di rinnovo di tali provvedimenti, siano previste modifiche anche parziali ai suddetti arredi e/o manufatti, si dovrà procedere ad adeguare tutti gli elementi ancorché non oggetto di modifica ai contenuti del presente regolamento.
4. La presenza di manufatti ed elementi di arredo o di servizio urbano, precedentemente autorizzati in difformità alle norme del presente regolamento non costituirà, in alcun modo, motivazione per derogare alle stesse in caso di sostituzione.
5. Nel periodo dal 1 luglio al 31 agosto è vietato qualsiasi cantiere che comporti occupazione del suolo pubblico.

CAPO II - Sistema copertura

Nel presente capo inerente la parte relativa al sistema copertura vengono stabiliti i criteri normativi riguardanti tutti gli elementi che lo compongono, illustrati nei punti di seguito descritti:

- Manti di copertura
- Fumaioli, canne fumarie e torrini esalatori
- Abbaini, lucernari
- Aggetti di gronda e cornicioni
- Canali di gronda e pluviali
- Terrazze

Fanno parte integrante della seguente normativa le tavole degli abachi nelle quali sono indicate esempi positivi da conservare e ripristinare, ed esempi negativi da rimuovere ogni qualvolta siano oggetto di intervento.

Art. 6 - Manti di copertura

1. In tutti i fabbricati qualsiasi intervento di manutenzione del tetto (che preveda il rimaneggiamento del manto di copertura), dovrà agevolare la conservazione della tipologia del manto esistente, a condizione che questo risulti compatibile con la tradizione storica locale.
2. Qualora interventi successivi abbiano immesso elementi non compatibili sotto il profilo tipologico o architettonico, anche in relazione a quanto riportato nell'abaco degli esempi, si dovrà provvedere al loro ripristino. In tal caso l'intervento di sostituzione sarà assimilato ad intervento di ordinaria manutenzione.
3. Il manto di copertura deve prevedere l'uso di elementi in laterizio utilizzati con la disposizione composta da filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi (manto alla "toscana"), o, in alternativa, con la disposizione composta esclusivamente da filari di coppi maritati a canale e coperchio (murati o semplicemente appoggiati) detto manto alla "romana". Le lastre di pietra dovranno essere mantenute e/o, dove necessario, sostituite con elementi di uguale materiale, taglio e dimensione.
4. Comunque, la progettazione e l'attuazione di tutti gli interventi sulla copertura, deve essere riferita all'intero edificio e messa in correlazione agli edifici circostanti.

5. È vietato l'utilizzo di tegole che riproducano le forme della tradizione utilizzando materiale diverso, come ad esempio, cemento, lamiera o impasti bituminosi così come vietata è la sostituzione del manto tradizionale (coppi e tegole o coppi coppi) con altro sempre in cotto ma costituito da tegole caratterizzate dalla parte piana e quella curva riunite in un unico pezzo, tipo tegole portoghesi o olandesi, o da tegole piane, tipo marsigliesi.
6. La tegola marsigliese può essere mantenuta solo per edifici tardo ottocenteschi, del primo novecento, (di tipologia paleo-industriale come officine o magazzini) o per quegli edifici che hanno subito, del corso del Novecento, una complessiva ed accertata ridefinizione architettonica tale da consentirne l'impiego.
7. Quando gli interventi di manutenzione coinvolgono una quantità superiore al 30% della superficie coperta il manto di copertura non compatibile (ad es., tegole marsigliesi o cementegola, eternit, ondulit, coppo-tegola) deve essere sostituito nella sua interezza. I manti delle coperture piane, di norma, devono impiegare materiale lapideo della tradizione locale oppure materiale fittile.
8. È categoricamente vietata la messa in opera di elementi in materiale plastico, variamente sagomati, che fuoriescano dal manto di copertura.
9. Dal momento che la tradizione locale prevede la tipologia a falda, non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.
10. E' ammesso, laddove precedentemente rimossa, il ripristino della copertura a falda (a capanna o a padiglione), di pendenza non superiore al 35% (salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti), senza elevare la quota di gronda e fermo restando che si eseguano falde orientate secondo la dimensione minore in pianta (intervento di restauro conservativo). La quota d'imposta del nuovo tetto deve essere quella dell'estradosso della copertura piana esistente.
11. Sono ammessi solo interventi che non comportino mutazioni all'altezza in gronda né all'altezza del colmo delle fabbriche, lasciando immutata la pendenza e comunque tutte le quote di intradosso della copertura, a prescindere dalla destinazione degli ambienti inferiori. È ammesso un aumento delle quote di estradosso solo per cause legate alla sostituzione della struttura portante e/o all'inserimento di massetti, guaine impermeabili, materiali termoisolanti, "pacchetti" di tetti ventilati.
12. L'adeguamento della pendenza della copertura inclinata è consentito nel caso in cui l'intervento sia dettato dalla necessità di messa in opera di un nuovo manto di copertura in luogo di uno non compatibile con la tradizione (ad esempio, tegole marsigliesi, lastre ondulate in fibrocemento, lamiera ecc.) e se le peculiarità del manufatto architettonico e di quelli limitrofi lo consentono.
13. Per il manto di copertura devono essere impiegati elementi di recupero ancora efficienti disponendoli in maniera alternata e casuale o posizionando, nello strato sottostante, i nuovi elementi (in ogni caso compatibili per dimensione forma e cromia) mentre quelli di recupero nello strato esterno.
14. Negli edifici di particolare valore storico architettonico documentario e/o per i fabbricati che risultino soggetti a vincolo ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali nonché delle aree soggette a tutela paesistica e/o ambientale è obbligatorio l'utilizzo di materiale di recupero contraddistinto dalle stesse dimensioni e cromie di quello esistente.
15. L'intervento di riassetto del sistema copertura deve prevedere l'eliminazione di sovrastrutture quali depositi, antenne, stenditoi ecc. o, in alternativa, la loro decorosa sistemazione seguendo le indicazioni riportate negli specifici articoli presenti in questa normativa.

Art. 7 - Fumaioli, canne fumarie e torrini esalatori

1. È obbligatoria la conservazione (mediante la messa in opera di procedure operative proprie del restauro) di tutti i comignoli, caratterizzati da elementi architettonici e/o costruttivi attribuibili a modelli e tecniche della tradizione.
2. Nei casi in cui il restauro conservativo non risulti attuabile (ad es., a causa di uno stato di degrado molto avanzato o all'impossibilità di adeguamento alle normative vigenti), è consentita, previa verifica da parte dei tecnici della Amministrazione Comunale e attento studio dell'originale, la ricostruzione mantenendo, in ogni caso i caratteri morfologici della tradizione locale, utilizzando materiali e tecnologie costruttive analoghe o, quantomeno, compatibili (in riferimento a quanto indicato negli specifici abachi degli elementi tecnico morfologici).
3. Per la costruzione di elementi ex-novo è obbligo ricorrere ai modelli e ai materiali tradizionali da attingere dall'abaco delle tipologie ricorrenti, così da potersi riallacciare ai modelli formali e materico-cromatici del tempo. Sono ammissibili eventuali soluzioni "non tradizionali", solo se inquadrare in un progetto unitario inerente l'intero fronte esterno o il sistema copertura.
4. L'eventuale strato di finitura a intonaco delle canne fumarie, torrini esalatori e comignoli deve essere tinteggiato o dello stesso colore della facciata o del manto di copertura. Non sono ammessi comignoli seriali prefabbricati in cemento di qualsiasi natura o forma. La messa in opera di elementi in metallo coibentato con rivestimento in grado di invecchiare con i tempi e i ritmi tipici dei materiali storici (rame, piombo) è consentita solo dopo attenta valutazione, purché non in contrasto con esigenze di "impatto ambientale".
5. È vietata la costruzione di canne fumarie applicate sui fronti esterni visibili dallo spazio pubblico. Nel caso di reali esigenze legate a specifiche attività (ad es., esercizi legati alla ristorazione) è consentita, solo previa attenta stima, la messa in opera della canna fumaria su facciate interne celate dalla pubblica via o, in casi estremi, sui fronti esterni visibili dallo spazio pubblico se debitamente mascherata con appropriati accorgimenti (rivestita con intonaco tinteggiato del colore della facciata o rivestimento in rame) tali da attutirne l'impatto visivo. Nel caso di richiesta di deroga sarà cura del richiedente presentare adeguata documentazione fotografica (realizzata dai vertici dei coni ottici adiacenti soprattutto panoramici) capace di rappresentare esaurientemente il contesto edilizio da più punti di vista offrendo anche la visione di insieme del tessuto urbano nel quale si colloca l'intervento.
6. Le attenzioni poste nei confronti di comignoli e canne fumarie devono essere estese anche ai torrini esalatori; è vietata la messa in opera di elementi in fibrocemento, in materiale plastico o comunque materiale non compatibile con il linguaggio storico-architettonico trasmesso dalla tradizione (ad esempio torrini con forma ad "H" in metallo o in fibrocemento).

Art. 8 - Abbaini, lucernari

1. Per tutte le strutture caratterizzate da elementi costruttivi riconducibili a tecniche e/o tecnologie tradizionali, presenti nell'abaco degli elementi decorativi e tecnico-morfologici qualificanti, sono consentiti solo interventi di restauro conservativo. Gli abbaini, se intonacati, devono essere tinteggiati dello stesso colore della facciata.
2. Eventuali variazioni dimensionali (in ogni caso contenute) o di posizionamento sul piano di falda devono essere concordate a condizione che non risultino in contrasto con problematiche legate alla compatibilità ambientale ovvero non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non necessariamente vincolati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali ambientali). È vietato l'utilizzo di superfici a specchio.

3. Per i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre il posizionamento ex-novo di elementi sul manto di copertura (di norma per una superficie massima di mq 1,00 per falda per unità immobiliare) è consentito purché realizzati con tipologie e materiali congrui con la tipologia architettonica della copertura e dell'edificio, con particolare riferimento all'uso del sottotetto e previa dimostrazione della compatibilità ambientale. Per gli infissi dei lucernari, come del resto per quelli degli abbaini, devono essere utilizzati materiali quali legno a vista o verniciato con colori tradizionali (vedi tabella delle combinazioni cromatiche) o ferro verniciato color bronzo o altro colore tradizionale; è vietato sia l'uso di alluminio anodizzato sia l'impiego di superfici vetrate di tipo a specchio.
4. La ricostruzione degli abbaini esistenti è consentita solo se eseguita con caratteristiche e materiali congrui con la tipologia architettonica della copertura e dell'edificio in riferimento ai modelli ricavati dall'abaco degli elementi tecnico-morfologici caratterizzanti.
5. Come per gli abbaini i lucernari non devono interferire con le strutture principali di copertura per cui le loro dimensioni, definite in funzione delle strutture della copertura, non possono essere superiori a due ordini della struttura secondaria originale. Il posizionamento dei lucernari è consentito ad una distanza minima dalla linea di gronda pari a m 1,50.
6. Gli accessi alla copertura finalizzati al rispetto della normativa di cui al DPRG 75/R/2013 non necessitano del preventivo rilascio di atto di assenso.

Art. 9 - Aggetti di gronda e cornicioni

1. Per tutti gli sporti di gronda, schedati nell'abaco degli elementi decorativi e tecnico-morfologici qualificanti, sono consentiti solo interventi di restauro conservativo. Nel caso in cui questo non risulti fattibile, si deve procedere alla ricostruzione parziale o totale, utilizzando sia materiali di recupero e/o simili agli originali per dimensione, forma, composizione e colore sia tecnologie costruttive tradizionali. È vietato mutare le caratteristiche strutturali e architettoniche degli sporti di gronda, per questo, è vietata la messa in opera di elementi costruttivi in contrasto con la tradizione come ad esempio; l'uso di travetti di cemento precompresso al posto dei passafuori o correnti lignei sagomati, tavelle forate in laterizio o solette in c.a., in luogo di file di mezzane (campigiane) o coppi (gronda alla "romanella" o alla "cappuccina") e, infine, legname perlinato, al posto delle tradizionali mezzane o tavolati; inoltre, non è ammesso ricorrere all'utilizzo di elementi in materiale diverso, come cemento o lamiera (magari ad imitazione delle forme della tradizione), in sostituzione di cornicioni tradizionali.
2. In fabbricati con porzioni di aggetto di gronda non compatibili, si deve prevedere, qualora si dovesse intervenire sul sistema copertura, al ripristino parziale utilizzando le tecniche di lavorazione ed i materiali tradizionali.
3. La norma è valida sia, per quelli dimensionalmente aggettanti poche decine di centimetri, come quelli realizzati con tre o quattro file di mezzane o altrettanti coppi, sia per quelli con sviluppo più ampio e tecnologie leggermente più complesse ma comunque di facile e rapida esecuzione che denunciano elementi costruttivi riconducibili a tecniche e/o tecnologie tradizionali.

Art. 10 - Canali di gronda e pluviali

1. Eventuali sistemi di smaltimento delle acque meteoriche tradizionali (ossia in tubi di terracotta incastrati e "saldati" con malta di calce idraulica) presenti nell'Unità Edilizia devono, di norma, essere conservati indipendentemente dal loro eventuale riuso

funzionale, riuso che diventa prescrittivo qualora sia verificata, compatibilmente alle attuali esigenze tecniche, la loro effettiva efficienza tecnica.

2. I canali di gronda (grondaie) e le calate discendenti (pluviali) devono essere realizzati in rame (lo spessore può variare in relazione alle dimensioni, alla conformazione e alle sollecitazioni ambientali, in ogni caso non può essere inferiore a mm 0,6); per le grondaie a vista, sono vietati sviluppi quadrati o trapezoidali non compatibili con la tradizione. È inoltre vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista realizzati con materiali non compatibili come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio nonché lamiera zincata non verniciata. I discendenti devono essere messi in opera seguendo una linea verticale al confine della facciata evitando di essere collocati al centro del fronte esterno, il loro posizionamento deve essere oggetto di particolare studio in relazione al valore storico-artistico del fabbricato e, comunque, alla sezione compositiva del fronte esterno. Dove possibile è opportuno prevedere l'uso di un unico elemento per due fabbricati contigui (di norma per un buon deflusso delle acque è opportuno che gli elementi non distino più di m 25-30 e che vi sia un pluviale almeno ogni mq 60-70 di copertura). I discendenti non devono nascondere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza di, eventuali, aggetti di cornici orizzontali o marcapiani, devono rispettarne l'integrità modellandosi con sviluppo curvilineo, facendo attenzione a conservare l'assialità. La parte terminale del pluviale deve essere connessa a mezzo di pozzetto di raccordo alla rete delle acque bianche. Nel caso in cui il pluviale resti a vista la parte terminale del discendente deve essere costituita, per un'altezza minima di 2 metri, da tubazione in ghisa. Laddove sia impossibile realizzare il collegamento diretto con la rete fognaria, il piede deve obbligatoriamente essere munito di apposito gomito allo scopo di allontanare il flusso dell'acqua dalla costruzione; in caso di strada carrabile deve, altresì, essere munito di idoneo paracarro.
3. I pluviali devono essere ancorati alla muratura mediante collari metallici (armille) in modo da evitare, accuratamente, il contatto con la superficie.
4. Nei casi in cui si operi la sostituzione di canali di gronda e pluviali, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antifisse decorative e simili, devono essere conservati e restaurati.

Art. 11 - Terrazze

1. Per terrazza s'intende la superficie orizzontale di un fabbricato o parte di esso, generalmente in luogo di copertura piana, calpestabile e limitata da parapetto.
2. Si dovrà tendere a recuperare, così da poterla trasmettere come in origine, l'immagine di un costruito storico tipologicamente formato da coperture a falda (unica, a capanna, a padiglione ecc.), pertanto è vietata la realizzazione di nuove terrazze.

CAPO III - Sistema facciata

Nel presente capo inerente la parte relativa al sistema facciata vengono stabiliti i criteri normativi riguardanti tutti gli elementi che lo compongono, illustrati nei punti di seguito descritti:

- Composizione architettonica della facciata
- Superfici intonacate
- Superfici in pietra faccia vista e rivestimenti di facciata
- Superfici in mattoni faccia vista
- Particolari architettonici e decorativi in pietra naturale
- Particolari architettonici e decorativi in finta pietra
- Tinte e coloriture e decorazioni pittoriche

- Apertura o modifica delle luci nei fronti esterni
- Protezione esterna (tettoie e ripari para-pioggia)
- Balconi
- Scale esterne di accesso

Fanno parte integrante della seguente normativa le tavole degli abachi nelle quali sono indicate esempi positivi da conservare e ripristinare, ed esempi negativi da rimuovere ogni qualvolta siano oggetto di intervento.

Art. 12 - Composizione architettonica della facciata

1. Qualsiasi intervento indirizzato alla conservazione del fronte esterno non deve implicare cambiamenti e alterazioni tali da compromettere il valore storico, architettonico e documentario. Allorché il manufatto sia stato interessato da modifiche ed alterazioni non compatibili, sono ammesse solo operazioni indirizzate a ristabilire la composizione architettonica in riferimento all'immagine storicizzata del luogo.
2. La realizzazione di nuove aperture sul fronte esterno, la chiusura o variazione d'aperture esistenti, e ogni altra modifica che interessi la facciata è valutata solo previa presentazione di progetto che documenti le reali necessità funzionali e, in ogni caso, risulti pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

Art. 13 - Superfici intonacate

1. Ogni intervento inerente le superfici intonacate deve agevolare la massima conservazione, del carattere e della finitura originari, delle lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato, degli intonaci tradizionali (a base di malta di calce), anche se non contemporanei al fabbricato (gli intonaci risalenti fino agli anni Cinquanta, se compatibili con la preesistenza, devono essere conservati).
2. Il rifacimento e/o i ripristini di parti rimosse di intonaco devono prevedere esclusivamente l'utilizzo di malte realizzate con materiali, granulometrie e tecniche di posa in opera riconducibili alla tradizione o quantomeno, compatibili con i materiali del supporto murario sottostante. È vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento, così come è vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.
3. Le facciate di edifici che fronteggiano la pubblica via possono essere oggetto di interventi di asportazione di superfici intonacate qualora sia conclamato ed imminente il distacco del rivestimento del paramento murario ed il relativo pericolo per la pubblica incolumità. In questi casi dovrà essere condotta un'analisi valutativa del risultato ottenuto e potrà essere concessa dal Comune la possibilità di mantenimento del faccia vista, anche mediante formulazione di apposite prescrizioni.
4. Non è ammessa l'intonacatura d'apparecchi murari, in pietra e/o in mattoni, pensati per rimanere a faccia vista; sono consentite, in questo caso, procedure operative di consolidamento o di protezione finalizzate alla conservazione dei manufatti (comprese le scialbature e le sagramature).
5. Nel caso di operazioni di manutenzione e/o restauro di superfici intonacate, l'intervento deve essere allargato a tutti i prospetti dell'Unità Edilizia (anche se di proprietà diverse) e in genere a tutti gli elementi, visibili dalla pubblica via, concepiti per essere intonacati (canne fumarie, fumaioli, muri d'attico, abbaini ecc.); questi interventi devono essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità a quanto prescritto all'articolo specifico, tenendo anche conto delle caratteristiche storico-tipologiche del fabbricato e del contesto della via o della piazza in cui è inserito.

6. Non è consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata ad eccezione di eventuali intonaci particolari storicamente lasciati senza tinteggiatura; in questo caso l'intervento si conclude con un'operazione di protezione la cui scelta è da effettuarsi secondo la natura del materiale e degli eventuali trattamenti precedenti.
7. Nel corso di qualsiasi intervento di recupero o manutenzione è obbligo avere cura di conservare ed evidenziare ogni particolare di corredo (concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco) presente in facciata che documenti l'evoluzione storica del fabbricato come vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, stemmi, ferri battuti ecc. In occasione di queste operazioni è, inoltre, opportuno procedere alla rimozione di eventuali balze ovvero zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) aggiunte in tempi recenti al fabbricato e che appaiano chiaramente non pertinenti con l'impianto originale del fronte esterno.
8. In presenza di cornici marcapiano o di finestre, di porte ed in generale di lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato non è consentita la loro sostituzione con materiale lapideo; pertanto, laddove si rilevino lacune di fasce marcapiano o cornici (realizzate in intonaco) è ammessa la loro ricostruzione, con materiali analoghi agli originali o quantomeno compatibili.

Art. 14 - Superfici in pietra faccia vista e rivestimenti di facciata

1. Gli apparecchi murari in pietra a faccia vista o rivestimenti storicizzati in materiale lapideo riconosciuti come elementi peculiari della tradizione locale devono essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare attenzione al tipo di fughe, di giunti e del trattamento denunciato dalle superfici (arrotatura, graffiatura, sagramatura ecc.). È vietato intonacare o tinteggiare superfici faccia vista, salvo documentati casi di preesistenze. Per le superfici murarie in pietra faccia a vista sono consentite solo puliture non aggressive (ad acqua o a secco) rivolte alla sola asportazione di incrostazioni e di depositi, di varia natura e consistenza. Sono ammesse puliture mediante cicli di lavaggi con acqua nebulizzata a bassa pressione (2-3 atm), spazzolature con spazzole di saggina, eventuali impacchi con argille assorbenti.
2. Nei casi di parti o elementi mancanti, di puntuali stati di degrado talmente avanzati da non consentire alcun tipo di consolidamento e ripristino dell'interezza dell'apparecchio o di lacune connesse all'eliminazione di aggiunte in tempi recenti e del tutto incongrue (per tecniche e materiali) al contesto ed alla tradizione costruttiva locale, sono ammessi interventi di reintegrazioni ovvero sostituzioni parziali (ad esempio in corrispondenza di lesioni passanti) adottando la tecnica detta "scuci e cuci", asportando i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi elementi analoghi o con elementi di recupero che sappiano integrarsi per forma, pezzatura, lavorazione e colore a quelli preesistenti. Reintegrazioni con materiali diversi dai precedenti sono ammissibili solo in presenza di materiali non compatibili (soglie, davanzali ecc. in materiale diverso da quello originale) da sostituire con materiali compatibili per forma, natura, lavorazione, colore.
3. È vietato il rivestimento di facciata con piastrelle in materiale ceramico (prodotti a pasta compatta, grès, monocotture, clinker, ecc.); ogni intervento di manutenzione o restauro che interessi la facciata nella sua interezza, deve, pertanto, implicare la rimozione di suddetto rivestimento e il successivo ripristino impiegando materiali appartenenti alla tradizione locale.
4. Non sono ammesse complete demolizioni e ricostruzioni delle superfici murarie faccia vista; ad eccezione dei casi di accertato dissesto statico avanzato tale da rendere improponibile qualsiasi tipologia di restauro. In tali circostanze il paramento deve essere asportato e, in un secondo tempo, rimesso in opera nell'esatta forma e

tessitura preesistente, facendo uso degli stessi materiali rimossi, o altri simili comunque di recupero.

Art. 15 - Superfici in mattoni faccia vista

1. Agli apparecchi murari in mattoni faccia vista di valore storico architettonico, tipologico o documentario sono estese le stesse indicazioni già enunciate per gli apparecchi in materiale lapideo, ad eccezione delle differenti modalità esecutive relazionate alla diversa natura del materiale e della muratura.

Art. 16 - Particolari architettonici e decorativi in pietra naturale

1. I particolari architettonici e decorativi in pietra naturale (non necessariamente di particolare valore storico-architettonico o tipologico) formano parte integrante degli apparati decorativi del fabbricato; sono, pertanto, ammessi solo interventi di restauro conservativo che si avvalgano di prescrizioni e procedure operative già enunciate per le corrispondenti operazioni da eseguirsi sulle superfici in pietra faccia a vista.
2. In presenza di elementi lapidei aggettanti (come ad esempio, cornici di finestre e porte-finestre, cornici di porte, cornicioni, ecc.) è opportuno procedere alla regolarizzazione di tutte le parti che, superiormente mostrino localizzate discontinuità, avvallamenti ed irregolarità, punti delicati che potrebbero agevolare il ristagno e il conseguente assorbimento di acqua.
3. Per quanto concerne i particolari architettonici con caratteristiche scultoree e/o lavorazioni particolarmente complesse devono essere evitate reintegrazioni (né mediante tassellatura né per mezzo di ricostruzione con altri materiali, anche se rispettano le forme originarie) delle eventuali porzioni che siano andate perdute, così come evitata deve essere la sostituzione di queste unità, indipendentemente dal loro stato di conservazione, con strutture di recupero o di nuova fabbricazione.
4. Eventuali reintegrazioni, riprese di lacune ed anche integrali sostituzioni (a condizione che queste siano eseguite utilizzando materiali simili per tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito), sono tollerabili solo per gli elementi contraddistinti da semplici lavorazioni privi di un proprio valore storico-artistico- documentario.

Art. 17 - Particolari architettonici e decorativi in finta pietra

1. Devono essere conservati (mediante la messa in opera di procedure operative proprie del restauro) tutti i sistemi architettonici e decorativi in "finta pietra" contraddistinti da elementi architettonici e/o costruttivi attribuibili a modelli e tecniche della tradizione. Sono inclusi sotto la dicitura di "finta pietra" tutti quegli elementi, generalmente a rilievo, ottenuti tramite l'utilizzo di malta lavorata e sagomata in modo tale da riuscire a imitare le fogge tipiche degli elementi in pietra naturale (ad es. bugnati, lesene, zoccolature ecc.) così come gli intonaci lavorati che riproducono: modanature, cornicioni, stipiti, mensole, fasce marcapiano ecc.
2. Questi elementi dovranno essere sottoposti alle stesse disposizioni, in materia di manutenzione e restauro conservativo, enunciate per i particolari in pietra naturale e le superfici intonacate, fatte salve le differenti modalità esecutive conseguenti dalla diversa natura del materiale e della lavorazione.
3. La fedele ricostruzione (servendosi delle medesime tecnologie costruttive e degli stessi materiali o quantomeno compatibili) dei particolari architettonici e decorativi in finta pietra è ammessa solo nei casi in cui lo stato avanzato del degrado non permetta un restauro conservativo e purché sia mantenuta esattamente la forma la tessitura, la finitura superficiale ed il colore.

Art. 18 - Tinteggiature coloriture e decorazioni pittoriche

1. Le testimonianze cromatiche del supporto intonacato riconducibili alla tradizione storica, materico-cromatica e tecnologica del particolare contesto territoriale devono essere conservate. Se non diversamente specificato, per tutte le parti esterne dei fabbricati contraddistinte da una superficie di finitura a intonaco (fronti esterni, prospetti interni, elementi emergenti dalla copertura come canne fumarie, abbaini ecc.) è prescritta la tinteggiatura la quale deve essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili, alla tradizione storica locale.
2. È categoricamente vietato l'uso di: pitture lavabili, anche se traspiranti, tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola (ad es., sovraintonaci plastici, graffiati ecc.) e di vernici al quarzo, o a base di resine epossidiche, poliuretatiche o acriliche in quanto non permeabili al vapore.
3. Le superfici intonacate devono essere dipinte con colorazioni dedotte da specifico progetto coloristico basato su preventiva e approfondita analisi da eseguirsi sui fronti esterni sia sulle superfici intonacate sia su quelle dipinte.
4. In presenza di manufatti accorpati e nell'impossibilità di reperire tracce di colorazione storica per la scelta del colore si può procedere sulla base dei seguenti criteri:
 - 4.1 Per accorpamenti costituiti da due o più nuclei, ognuno dei quali capace di denunciare esternamente, una specifica ed originaria indipendenza formale come ad esempio: altezze differenti, aperture non allineate diversità di quota dei piani terra ecc., è consentita la distinzione cromatica tra le diverse unità individuate, anche se queste dovessero risultare di un'unica proprietà;
 - 4.2 Se l'edificio risulta frazionato anche in più proprietà ma conserva chiaramente la tipologia originaria di unica unità edilizia, è consentita una sola colorazione.
5. In qualsiasi progetto di manutenzione straordinaria o restauro di facciata, è prescritta la diversificazione cromatica tra: i particolari architettonici-decorativi aggettanti realizzati in intonaco sagomato (ad es., lesene, cornici, cornicioni, cimase, fasce marcapiano, zoccolature, bugne angolari, mensole ecc.), gli elementi tecnologici di dettaglio (canali di gronda, pluviali, doccioni ecc.), gli elementi decorativi e tecnico-morfologici caratterizzanti (infissi, serramenti oscuranti, inferiate, roste ecc.) e la superficie muraria (fondo).
6. L'intervento di tinteggiatura, indipendentemente dalla specifica tecnica, deve garantire la conservazione delle decorazioni pittoriche originarie o storicizzate come ad esempio: fasce marcapiano, riquadrature di aperture, finti bugnati, cantonate in bozze, lesene ecc.; sono pertanto vietate tinteggiature indirizzate alla copertura di tali apparati decorativi.
7. Per i fabbricati privi di specifici apparati decorativi cromatici ma, che per la tipologia, l'epoca di costruzione e la localizzazione urbana, risultino idonei ad accogliere elementi decorativi, può essere attentamente ponderata l'eventuale possibilità sia di operare un allestimento decorativo ridotto, ad esempio limitandolo ad evidenziare i marcapiani, i marcadavanzale e/o le aperture, sia di eseguire decorazioni figurali e devozionali.

Art. 19 - Apertura o modifica delle luci nei fronti esterni

1. La realizzazione di nuove aperture e la chiusura o la variazione di aperture esistenti, è tollerata solo nei seguenti casi: ripristino dell'esistente, eliminazione di aggiunte incongrue, nuove aperture sulle facciate allorché non alterino la grammatica compositiva delle stesse e trasformazione della finestra in porta-finestra senza balcone ma con ringhiera fissa posizionata a filo facciata (solo se necessario al fine di consentire il rispetto del rapporto aria-luce/vano). Sui fronti interni prospettanti su cortili, non visibili da strade e spazi pubblici, sono consentite l'apertura di nuove finestre e porte finestre di taglio analogo a quelle già esistenti. Ogni intervento di

modifica delle luci deve essere preceduto da verifiche e attestazioni di reali necessità funzionali e, in ogni caso, pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della facciata e con le strutture.

2. Le eventuali modifiche o realizzazioni di nuove aperture dovranno rispettare i seguenti principi:
 - simmetria
 - scelta del modulo
 - scelta dell'elemento architettonico di rifinitura
 - scelta dell'infisso (la scelta di questo elemento dovrà essere conforme alle disposizioni descritte all'articolo specifico)
3. Durante gli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia del fronte le eventuali anomalie "non conformi" (il modulo è più grande delle altre aperture esistenti; nel caso di presenza di caratteri originari storici, l'anomalia deve essere considerata "conforme") riconducibili ad alterazioni dimensionali del modulo di facciata, devono essere ovviate ripristinando, laddove non siano stati riscontrati caratteri storici originali, le dimensioni del modulo di facciata così da ristabilire l'ordine e la simmetria seguendo gli assi precedentemente esplicitati.
4. In presenza di fronte in pietra conca o con inerti irregolari è necessario riquadrare con cornice di forte spessore così da delineare stipiti, davanzale ed architrave, usando pietra locale o quantomeno materiale simile e/o compatibile per colore, lavorazione e tipologia con i materiali tradizionali presenti. In alternativa la riquadratura di aperture potrà essere fatta utilizzando intonaco in risalto rispetto alla facciata con fasce e bordi a spigolo ben rifiniti, dovrà, altresì essere evitato l'utilizzo di marmi e di pietre non locali o, comunque, l'impiego di materiali non presenti nella catalogazione dei materiali storici propri dello specifico contesto territoriale. In presenza di facciata intonacata è consentito imitare con la tinteggiatura la riquadratura in risalto.
5. Per davanzali e soglie è obbligo utilizzare materiali e tipologie locali, di norma è vietato l'uso del cotto salvo a continuazione e/o ad integrazioni di preesistenze storiche.
6. Le eventuali tamponature di aperture (finestre, porte-finestre) sono, previa documentata esigenza, tollerate nel pieno rispetto della grammatica architettonica del fronte. Sono ammesse le seguenti finiture: intonaco dipinto o paramento a visita impiegando materiale di recupero congruo per natura, dimensione e lavorazione con le murature preesistenti, la scelta della finitura deve, in ogni caso, armonizzarsi con il fronte. In caso di presenza di sistema oscurante esterno (tipo persiana) questo deve obbligatoriamente essere collocato anche nella apertura tamponata.

Art. 20 - Protezione esterna (pensiline e ripari para-pioggia)

1. Le strutture di protezione caratterizzate da elementi architettonici e/o costruttivi attribuibili a modelli e tecniche della tradizione devono essere conservati mediante la messa in opera di procedure operative proprie del restauro. Qualora interventi successivi abbiano immesso elementi non compatibili sotto il profilo tipologico o architettonico, si deve provvedere al loro ripristino. Nel caso in cui il restauro conservativo non sia attuabile è consentita la ricostruzione, previo attento studio dell'originale, purché siano mantenuti i caratteri morfologici originali, utilizzando materiali e tecnologie costruttive analoghe o, quantomeno, compatibili.
2. In caso di ricostruzione potranno altresì essere consentite, dietro verifiche e attestazioni di reali necessità funzionali, eventuali modifiche dimensionali e di posizione a condizione che, non si pongano in contrasto con richieste dettate dalla tutela ambientale.
3. Tutte le pensiline, di qualsiasi altezza e sporgenza, devono essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie

o altri particolari di valore storico-architettonico e/o tipologico che caratterizzano la facciata, (quali ad esempio, gli stipiti, le cornici delle aperture, i sopraluce, le roste, ecc.).

4. Sono ammesse nuove pensiline para-pioggia con le seguenti caratteristiche:
 - la sporgenza massima in proiezione orizzontale non deve superare m 1,20 mentre, l'estensione totale in lunghezza non deve superare l'ampiezza della luce da proteggere oltre m 0,30 per parte;
 - qualora sulla facciata siano presenti più accessi a distanza non superiore a m 0,80 è consentita la messa in opera di una pensilina continua.
5. Fermo restando le suddette caratteristiche:
 - sono sempre ammesse nuove pensiline para-pioggia da installare su accessi ad aree private;
 - qualora aggettanti su suolo pubblico o ad uso pubblico con presenza di marciapiede, dovranno avere oggetto massimo non superiore a cm 30 dal filo esterno del marciapiede. e comunque non superiore a m 1,20 dal filo facciata. Il profilo inferiore deve essere mantenuto a un'altezza tale da consentire, in ogni punto, un'altezza libera non inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede;
 - qualora siano aggettanti su viabilità pubblica non carrabile le pensiline devono conservare un'altezza libera non inferiore a m 2,50 riducibili a m 2,30 per le sole mensole, travi ed elementi decorativi ancorati al fronte.
6. Soluzioni diverse potranno essere valutate caso per caso.
7. È obbligatorio l'uso di modelli e materiali da attingere dall'abaco delle tipologie ricorrenti.

Art. 21 - Balconi

1. Deve essere garantita la conservazione, sia nelle parti strutturali sia nelle caratteristiche architettoniche, di tutti i balconi "originali" caratterizzati da elementi architettonici e/o costruttivi attribuibili a modelli e tecniche della tradizione. Nei casi in cui interventi successivi abbiano immesso elementi non compatibili sotto il profilo tipologico o architettonico si deve provvedere al loro ripristino. Nel caso in cui il restauro conservativo non sia attuabile è consentita, previo attento studio dell'originale, la ricostruzione mantenendo, in ogni caso i caratteri morfologici caratterizzanti l'elemento sostituito, utilizzando materiali e tecnologie costruttive analoghe o, quantomeno, compatibili con la preesistenza. Per la ricostruzione del balcone è prescritto l'impiego di materiali e modelli della tradizione del luogo da ricavare dall'abaco delle tipologie ricorrenti; per questo, non sono ammesse solette in c.a. sopradimensionate soprattutto se inserite in murature d'ambito di scarsa consistenza. In caso di ricostruzione non sono consentite modifiche di dimensione e di posizione, fatte salve eventuali prescrizioni dettate dal Comune.
2. Sui fronti interni prospettanti su cortili, non visibili dalla pubblica via, è consentita la realizzazione di piccoli balconi di servizio.

Art. 22 - Scale esterne di accesso

1. Le scale esterne esistenti devono essere conservate, se originarie, sia nelle parti strutturali, sia nelle caratteristiche architettoniche; sono ammessi gli adeguamenti e le modifiche necessarie ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche purché tali modifiche non comportino alterazione della tipologia.
2. Nei casi in cui interventi successivi abbiano immesso elementi non compatibili sotto il profilo tipologico o architettonico si deve provvedere al loro ripristino. Nel caso in cui il restauro conservativo non sia attuabile è consentita la ricostruzione, previo attento studio dell'originale, mantenendo, in ogni caso i caratteri morfologici caratterizzanti

l'elemento sostituito, utilizzando materiali e tecnologie costruttive analoghe o compatibili con la preesistenza. In caso di ricostruzione non sono consentite modifiche di dimensione e di posizione, fatte salve eventuali condizioni dettate dal Comune. La suddetta ricostruzione deve impiegare materiali e modelli della tradizione del luogo da ricavare dall'abaco delle tipologie ricorrenti.

CAPO IV - Sistema elementi di finitura della facciata

Nel presente capo inerente la parte relativa al sistema elementi di finitura della facciata vengono stabiliti i criteri normativi riguardanti tutti gli elementi che lo compongono, illustrati nei punti di seguito descritti:

- serramenti oscuranti
- finestre e porte-finestre
- porte e portoni
- vetrine e simili
- serrande saracinesche e simili
- elementi in ferro lavorato (grate, ringhiere, cancelli e simili)

Fanno parte integrante della seguente normativa le tavole degli abachi nelle quali sono indicate esempi positivi da conservare e ripristinare, ed esempi negativi da rimuovere ogni qualvolta siano oggetto di intervento.

Art. 23 - Serramenti oscuranti

1. Gli interventi sulle facciate devono favorire la conservazione (mediante la messa in opera di procedure operative proprie del restauro) di tutti i serramenti oscuranti (anche di recente fattura), contraddistinti da elementi architettonici e/o costruttivi attribuibili a modelli e tecniche della tradizione locale. Laddove non sia possibile operare un restauro di tipo conservativo, è consentita, previo attento studio dell'originale, la sostituzione; il nuovo elemento deve, obbligatoriamente, mantenere i caratteri morfologici originali, utilizzando modelli, lavorazioni, materiali, colori e tecnologie costruttive analoghe o, quantomeno, compatibili con quelle della tradizione locale. Allo stesso tempo, è vietata la sostituzione di elementi oscuranti originari con altri di diverso materiale (ad es. pvc o alluminio anodizzato) anche nei casi in cui, risultino tipologicamente attinenti alle indicazioni presenti nell'abaco degli elementi caratterizzanti.
2. È vietata inoltre, la sostituzione di elementi originali con altri che, pur facendo parte della tradizione del luogo, potrebbero entrare in contrasto con la grammatica "originaria" della facciata. E' fatta comunque salva la possibilità della presentazione di un progetto unitario esteso all'intero fabbricato, o comunque alle parti visibili da spazi pubblici, di sostituzione integrale delle persiane con scuretti, tapparelle in cannuciatto o altro, qualora l'intervento costituisca un adeguamento alle caratteristiche architettoniche della facciata, oltre che a quelle degli edifici limitrofi circostanti.
3. Per tutte le tipologie di serramento oscurante per la finitura superficiale devono essere impiegate coloriture a smalto opaco o, in casi particolari, semi-lucido (è esclusa qualsiasi tipo di finitura con vernice sintetica lucida) inoltre, tutti gli elementi oscuranti della stessa Unità Edilizia devono presentare la medesima tinta e tonalità.
4. In caso d'installazione di elemento ex-novo si deve ricorrere a modelli e materiali tradizionali da attingere dall'abaco degli elementi decorativi e tecnico-morfologici caratterizzanti, così da potersi riallacciare al modello formale e materico-cromatico del tempo. Eventuali soluzioni "non tradizionali" sono ammesse solo se inquadrate in un progetto unitario inerente l'intero fronte esterno.

5. Sono vietate strutture in materiali diversi da quelli presenti nell'ambito d'intervento; il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo o trasparente nei colori tradizionali. Nei piani terra, prospicienti la pubblica via è altresì vietata la messa in opera di infissi esterni ex-novo con apertura verso l'esterno; in tal caso è consentito o l'uso di scuretti localizzati sull'infisso o l'uso di persiane scorrevoli.
6. Ogni intervento di manutenzione o restauro che interessi la facciata nella sua interezza, deve implicare la sostituzione dei serramenti di oscuramento ritenuti inadeguati con strutture compatibili con il linguaggio architettonico del fabbricato e conformi alle prescrizioni dettate dalle specifiche linee guida.
7. È vietata, di norma, l'introduzione di serramenti esterni oscuranti in edifici di particolare valore storico, architettonico o tipologico in origine concepiti privi di simili apparati.

Art. 24 - Finestre e porte-finestre

1. Finestre (o porte-finestre) connotate da caratteri storico/tipologici della tradizione edificatoria locale devono essere conservate, così come devono essere oggetto della massima conservazione rimando in situ i montanti, i davanzali, le soglie e gli architravi in legno, pietra o laterizio segnalati negli abachi specifici. La sostituzione è prevista e limitata ai soli infissi irrecuperabili o nei casi in cui sia evidente e dimostrabile, la recente fattura. Gli elementi ex-novo introdotti devono, obbligatoriamente, mantenere i caratteri morfologici tipici del luogo, utilizzando forme, lavorazioni, materiali, colori e tecnologie costruttive analoghe o, quantomeno, compatibili con quelle della tradizione locale. Sono tollerati infissi di diversa foggia e materiale se all'interno di un progetto globale di revisione della facciata. È, in ogni caso, vietato l'uso di serramenti in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici.
2. Gli infissi devono presentare una coloritura opaca o, in casi particolari, semi-lucida evitando qualsiasi tipo di finitura con vernice sintetica lucida.
3. Ogni intervento di manutenzione o restauro che interessi la facciata nella sua interezza, deve implicare la sostituzione degli infissi ritenuti inadeguati con strutture compatibili con il linguaggio architettonico del fabbricato e conformi alle prescrizioni dettate dalle specifiche norme. Lo stesso obbligo sussiste anche nel caso in cui questi elementi, seppur di forma coerente con le prescrizioni dettate dalla seguente normativa, risultino diversi da quelli originari e in contraddizione con il linguaggio e la morfologia del fronte esterno.
4. È vietata la messa in opera di doppie finestre posizionate sul filo esterno del fronte o, in ogni caso esternamente all'infisso originario. È inoltre vietato l'uso di vetri a specchio così come la suddivisione delle luci delle finestre del tipo "all'inglese".
5. Tutte le aperture della stessa Unità Edilizia devono presentare infissi identici per forma colore e materiale, è ammessa la diversificazione dei serramenti al piano terra purché omogenei tra di loro. Nel caso di edifici accorpati o frazionati sono valide le prescrizioni già descritte all'articolo inerente i colori ed i toni della tinteggiatura.

Art. 25 - Porte e portoni

1. Per porte e portoni valgono le prescrizioni enunciate per le finestre e porte-finestre pertanto, devono essere conservati tutti gli elementi ritenuti coevi agli edifici poiché parte integrante del patrimonio architettonico del costruito storico così come quelli che, seppur posteriori, presentino caratteri storico/tipologici della tradizione edificatoria locale; per questo, nel caso di porte o portoni lignei ben conservati, è consentita la sola manutenzione.
2. Nel caso in cui questi elementi risultino particolarmente degradati è consentita una loro parziale integrazione fino ad arrivare alla loro sostituzione con nuovi infissi che ne

- ripropongano i caratteri formali (materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) così da non introdurre alcuna alterazione nella grammatica architettonica del fronte esterno.
3. Nelle aperture storicizzate, anche se non coeve all'impianto, è vietata l'eliminazione di infissi di chiusura degli accessi alle abitazioni o la loro sostituzione con altri di diversa foggia.
 4. In caso di cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra, laddove non sia possibile il recupero delle porte e dei portoni originari, è ammessa la sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata. È in ogni caso vietato l'uso di vetri a specchio così come, la suddivisione del pannello realizzata "all'inglese". Sono ammessi vetri di sicurezza o antisfondamento. Soluzioni che propongono vetri colorati devono essere esaminate con particolare attenzione. La finitura superficiale per porte e portoni, deve essere di tipo opaco o, in casi particolari, semi-lucida evitando qualsiasi tipo di finitura con vernice sintetica lucida.
 5. Come per le finestre e porte-finestre, ogni intervento di manutenzione o restauro che interessi la facciata nella sua interezza, deve implicare sia la sostituzione degli elementi incongrui o di recente fattura che l'obbligo di salvaguardia dei montanti, delle soglie e degli architravi in legno o pietra presenti negli abachi specifici.
 6. Porte e portoni possono diversificarsi per foggia, materiale e colore rispetto agli infissi dei piani superiori della stessa Unità Edilizia a condizioni che sia rispettata la coerenza alla gamma cromatica della tradizione.

Art. 26 - Vetrine e simili

1. Le vetrine che presentino particolari caratteri riconducibili a quelli della tradizione locale devono essere conservate.
2. Per l'introduzione di vetrine ex-novo (mantenendo inalterata la dimensione dell'apertura esistente) sono ammesse sia vetrine "totali" ovvero comprendenti l'intera superficie sia "parziali" nei casi in cui necessiti un accesso laterale alla vetrina stessa. Per il sostegno delle vetrate di chiusura è consentito l'uso del legno o del ferro che deve essere colorato con tonalità in armonia con il fronte; è vietato l'uso di materiali plastici (ad es. pvc) e dell'alluminio. Sono inoltre ammessi materiali e leghe metalliche alternative al ferro che garantiscano, in termini di finitura (opaca, brunita, ecc.) e di sezione dell'infisso, un effetto percettivo paragonabile ed analogo a quello dell'infisso in ferro.
3. Le vetrine delle attività commerciali, di norma, devono essere arretrate fino al filo della parete interna, così da consentire la lettura dello spessore del muro e l'eventuale apertura del portone sull'imbotte, o all'interno delle mazzette del vano laddove esistano. Devono essere lasciati integralmente a vista tutti gli elementi architettonici del vano e/o gli elementi di particolare pregio esistenti comunque connotati e appartenenti all'esterno dell'edificio.
4. Le suddette prescrizioni devono essere adattate a tutti i tipi di serramento che, pur non essendo realmente riconoscibili come vetrine, possono essere comunque assimilabili alle medesime come ad esempio le vetrinette applicate esternamente alla facciata, le partiture vetrate a tutta altezza.

Art. 27 - Serrande saracinesche e simili

1. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, accessi e simili) e solo per motivate ragioni di sicurezza, è consentita l'installazione di serrande di sicurezza avvolgibili tipo quelle a maglia aperta in ferro zincato categoricamente pre-verniciato o elettrocolorato con colori similari a quelli utilizzati per l'infisso ad esse retrostante. Questa operazione è ammessa laddove l'apertura ne risulti sprovvista o non risulti

- possibile il recupero o il ripristino di preesistenti elementi esterni (portoni, sportelloni lignei, cancellate in ferro battuto ecc.) che svolgano tale funzione di sicurezza.
2. La presenza di serrande discordanti con la grammatica architettonica del fabbricato è tollerata fino a quando, interventi di manutenzione o restauro, coinvolgano l'intera facciata; in questi frangenti è obbligo sostituire detti elementi con altri tipologicamente identificati come idonei al caso specifico (in riferimento a quanto illustrato negli appositi abachi).
 3. Non sono ammesse installazioni di serrande di qualsiasi natura o materiale in sostituzione di persiane preesistenti. E' inoltre vietato l'uso di saracinesche a fasce larghe continue in lamiera così come cancelletti di tipo estensibile in lega leggera con finitura naturale.

Art. 28 - Elementi in ferro lavorato (grate, ringhiere, cancelli e simili)

1. Tutti gli elementi in ferro lavorato, di corredo e/o finitura contraddistinti da caratteri storico/tipologici riconducibili a determinati periodi storici, devono essere salvaguardati e valorizzati. Questi elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci, piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, ferri battuti in genere, ecc.) non devono essere rimossi; sono consentite solo operazioni di manutenzione e/o restauro mediante la messa in opera di procedure operative proprie del restauro conservativo. Una loro parziale, o totale, sostituzione è ammessa solo in caso di documentata irrecuperabilità. In tal caso devono essere impiegati: stesso materiale, stesse forme, cromie, finiture superficiali e tecniche esecutive dell'elemento originale o quantomeno di modelli simili estrapolati dall'abaco degli elementi decorativi e tecnico-morfologici caratterizzanti.

CAPO V - Sistema oggettistica di corredo al fronte esterno

Nel presente capo inerente la parte relativa al sistema oggettistica di corredo al fronte esterno vengono stabiliti i criteri normativi riguardanti tutti gli elementi che lo compongono, illustrati nei punti di seguito descritti:

- buche delle lettere, cassette postali
- insegne
- targhe indicanti arti, mestieri e professioni
- tende parasole
- illuminazione privata a servizio dei negozi, pubblici esercizi e abitazioni private
- espositori e bacheche
- contenitori e distributori automatici

Fanno parte integrante della seguente normativa le tavole degli abachi nelle quali sono indicate esempi positivi da conservare e ripristinare, ed esempi negativi da rimuovere ogni qualvolta siano oggetto di intervento.

Gli interventi di manutenzione o restauro che interessano la facciata nella sua interezza, devono prevedere la rimozione di tutti quegli elementi di corredo incongrui con nuovi elementi coerenti sia con i caratteri architettonico-decorativi del fabbricato sia con il comparto urbano in cui il manufatto è localizzato.

Art. 29 - Buche delle lettere, cassette postali

1. È, di norma, vietata la messa in opera a rilievo delle cassette postali sul prospetto, su cancellate di recinzioni e sui portoni di ingresso, in special modo in corrispondenza di edifici di particolare valore storico architettonico documentario e/o per i fabbricati che risultino soggetti a vincolo ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali nonché delle aree soggette a tutela paesistica e/o ambientale.

2. Il posizionamento delle cassette postali è preferibilmente ammesso con le seguenti alternative:
 - a. all'interno dei fabbricati (androni, vani scala ecc.);
 - b. sui portoni di accesso (nel caso in cui sia possibile intervenire sull'elemento ligneo) apponendo la cassetta all'interno del portone e lasciando a vista la fessura;
 - c. a fianco del portone e nella medesima collocazione della pulsantiera in riferimento a quanto indicato negli abachi specifici. L'apertura, in questo caso, deve avvenire solamente all'interno dell'edificio; sulla superficie esterna del fabbricato devono risultare solo delle fessure, eventualmente, riparate da una chiusura a ribalta e/o circoscritte mediante una cornice coerente con il linguaggio trasmesso dalla facciata su cui insistono. Il posizionamento di più elementi deve essere fatto ordinatamente sia tra loro sia rispetto all'apparecchiatura dei campanelli.

Art. 30 - Insegne

1. Le insegne pertinenti gli esercizi di particolare valore storico-architettonico devono essere conservate; per questo, nel caso di cambiamento di destinazione commerciale, l'insegna deve essere mantenuta sotto il profilo formale e cromatico. Sono ammesse solo modifiche relative alla dicitura (denominazione della nuova attività), ma non della dimensione, del materiale, della cromia e della grafia.
2. Per tutti i fabbricati presenti nel centro antico, le insegne, di qualsiasi natura (luminose o non luminose), devono essere disposte:
 - a. nei tagli di facciata relativi alle vetrine ovvero, nei vani di porte e portoni di appartenenza all'attività commerciale interessata;
 - b. nei fori delle finestre del piano terra di esclusiva pertinenza del negozio;
 - c. nelle porzioni di facciata tra due aperture a condizione di non comportare elemento di disturbo alla grammatica del fronte;
 - d. in facciata subito sopra le cornici delle aperture solo nei casi in cui l'apertura del portone, della vetrina o, eventualmente, della finestra non consenta (ad es., per insufficiente superficie illuminante) il loro posizionamento.
3. È vietata la collocazione d'insegne fisse sugli sguanci laterali delle aperture in special modo se si tratta di elementi lapidei di particolare valore storico-artistico.
4. Sono vietate le insegne posizionate sulla copertura, in facciata ad una quota superiore rispetto a quella dell'eventuale fascia di marcapiano fra piano terra e primo piano, sulle inferiate dei balconi. Sono altresì vietate, in linea generale, le insegne posizionate a bandiera fatta eccezione sia per quelle standardizzate per forma, materiale e colore di alcuni esercizi pubblici (tabacchi, poste, farmacie ecc.), sia per quelle "classificate" congrue presenti negli appositi abachi ossia con struttura a sbalzo in ferro e pannello in materiale lapideo, ligneo o metallico (con assoluta esclusione dell'alluminio); in entrambi i casi, tuttavia, è vietata l'illuminazione sia diretta che indiretta. Sono vietate sia le insegne e/o scritte pubblicitarie infisse o sovrapposte su elementi architettonici in pietra viva, sia insegne coprenti l'apparecchio murario con superficie maggiore di mq 0,60.
5. È vietato l'eventuale congiungimento di insegne a fascia continua per esercizi limitrofi, in questo caso l'insegna deve essere adeguatamente suddivisa.
6. Le insegne luminose devono esibire una superficie illuminante con luce costante e indiretta escludendo, per questo, l'utilizzo di luci intermittenti o a variazioni di colore.
7. Le insegne devono essere realizzate utilizzando, preferibilmente, i seguenti materiali: ottone satinato, rame, bronzo, ferro brunito, piombo, pietra locale, laterizio, legno in toni scuri. È categoricamente vietato l'alluminio anodizzato.

8. In prossimità di incroci ovvero di punti di potenziale pericolosità viabilistica le insegne devono conformarsi ai principi di minimo impatto visivo.

Art. 31 - Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

1. Le targhe affisse con lo scopo di segnalare arti, mestieri e professioni, se presenti sul prospetto che affaccia sulla pubblica via, devono essere dimensionalmente e stilisticamente in armonia con il linguaggio architettonico proprio del fabbricato, così da non costituire elemento discordante nel contesto della facciata. Questi elementi devono trovare un'ubicazione coerente con la grammatica dell'edificio senza celare o danneggiare gli eventuali elementi architettonici o decorativi; di norma devono essere posizionati a ridosso della facciata ai lati del portone, preferibilmente sopra la zona occupata dalla pulsantiera dei campanelli e dalle buche per le lettere dove presenti. È vietata ogni forma di illuminazione, diretta o indiretta delle targhe. Le targhe non possono essere applicate a diretto contatto con gli elementi architettonici in pietra viva ma devono essere distanziate dalla muratura mediante appositi sostegni; in questi casi, le targhe (compreso gli elementi di sostegno) non possono sporgere più di cm 5 sul suolo pubblico.
2. I materiali consentiti per la realizzazione delle targhe sono: ottone satinato, rame, bronzo, ferro brunito, legno, piombo, pietra locale, vetro e plexiglas. Le dimensioni, per quanto possibile, devono uniformarsi cercando comunque di non essere superiori a cm 20x30. Nel caso di più attività presenti nello stesso fabbricato le targhe devono, necessariamente, essere raggruppate e realizzate con materiali, forme e colori uguali.

Art. 32 - Tende parasole

1. Negli edifici presenti nel centro antico e per gli edifici di particolare valore artistico o documentario (non necessariamente vincolati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali ambientali), la tenda parasole è consentita solo al piano terra, in corrispondenza delle vetrine e degli ingressi degli esercizi commerciali e assimilabili.
2. Le tende non devono coprire o nascondere alla vista, particolari di valore storico-architettonico e/o tipologico che caratterizzano la facciata (quali ad es., gli stipiti, le cornici delle aperture, i soprauocce, le roste, ecc.).
3. Le tende devono essere, del tipo riavvolgibile con o senza braccio estensibile, esenti da appoggi a terra e chiusure laterali.
4. La struttura delle tende deve essere realizzata in metalli bruniti color grigio antracite (è vietato l'impiego di alluminio anodizzato) e/o in materiali lignei; i meccanismi per azionare la chiusura o l'apertura della tenda devono essere manovrabili solo manualmente e non essere incassati nella muratura ma restare in vista all'esterno del muro. Non sono ammesse tende nei tratti di strada la cui larghezza sia inferiore a m 3,00.
5. Nel medesimo immobile, anche in presenza di più attività commerciali, le tende devono essere uniformate per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.
6. Le tende non devono precludere l'utilizzo di eventuali parti mobili avente funzione aeroilluminante. Le tende non devono costituire intralcio alla circolazione e non devono altresì impedire la corretta visione della segnaletica stradale, della toponomastica e degli eventuali impianti semaforici.
7. I tendaggi devono presentare colorazioni uniformi e compatibili con l'assetto cromatico dell'intero fronte esterno o meglio dell'intero ambito urbano unitario. Il materiale impiegato deve, esclusivamente, essere del tipo a stoffa impermeabilizzata. L'oggetto massimo consentito deve distare almeno cm 30 dal filo del marciapiede, ove esistente e comunque non superare m 1,20 dal filo facciata. Il lembo inferiore della tenda deve

essere mantenuto ad un'altezza tale da consentire, in ogni punto, un'altezza libera non inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede o della strada.

8. Sulla facciata anteriore della tenda (e solo in questa posizione) è ammessa la scritta del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio; queste scritte possono diversificarsi dalle altre dello stesso immobile per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.

Art. 33 - Illuminazione privata a servizio dei negozi, pubblici esercizi e abitazioni private

1. Nel centro antico è vietata la messa in opera, sulle facciate degli edifici prospicienti la pubblica via, di apparecchi illuminanti diversi da quelli della pubblica illuminazione. I diffusori illuminanti esistenti di particolare valore storico-artistico o documentario (presenti nell'abaco degli elementi decorativi e tecnico-morfologici caratterizzanti) devono essere oggetto della massima conservazione.
2. Eventuali deroghe sono concesse esclusivamente ad associazioni o gruppi di esercenti nell'ambito di un progetto unitario che coinvolga un intero comparto morfologicamente omogeneo (piazza, slargo, porzione di strada).
3. È tollerato il mantenimento di corpi illuminanti discordanti da quanto detto, solo fino al momento in cui non si effettui la loro sostituzione o ad interventi di manutenzione o restauro che coinvolgano tutto il sistema facciata; in tali casi è obbligo rimuovere gli elementi incongrui.

Art. 34 - Bacheche

1. È vietata l'installazione ex-novo di bacheche informative, anche se mobili, fatta eccezione delle bacheche informative di farmacie, musei, enti, partiti politici, associazioni, sindacati, servizi pubblici, pubblici esercizi, purché in accordo con quanto indicato nello specifico abaco.
2. Per l'esposizione di merci dei negozi saranno applicate le disposizioni di cui al successivo articolo 58.
3. Ogni intervento di manutenzione o restauro che interessi la facciata nella sua interezza, deve implicare la rimozione di detti contenitori fatta eccezione per quelli parte integrante della composizione unitaria del corredo esterno oramai storicizzato del fabbricato (come ad esempio apposite bacheche per affissioni murali) riconducibili ad un particolare periodo storico e per questo, da conservare per il loro valore documentario e/o tipologico.

Art. 35 - Contenitori e distributori automatici

1. I contenitori di distribuzione automatica di merci e/o servizi (quali ad esempio bancomat, sigarette, dolciumi ecc.) possono essere installati a filo vetrina del locale in cui viene svolta l'attività, senza sporgere in alcun modo sul suolo pubblico, senza precludere l'utilizzo di eventuali parti mobili aventi funzione aeroilluminante e in modo da consentirne l'uso da parte di portatori di handicap. I distributori non devono altresì costituire intralcio alla circolazione e impedire la corretta visione della segnaletica stradale.
2. In ogni caso devono conformarsi al principio di minimo impatto visivo e pertanto i materiali e le cromie devono necessariamente armonizzarsi al "messaggio" materico-cromatico del fabbricato.
3. È vietata l'installazione di distributori automatici sulla facciata di edifici di particolare valore storico architettonico documentario e/o su fabbricati che risultino soggetti a vincolo ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali.

CAPO VI - Sistema segnaletica ed affissioni

Nel presente capo inerente la parte relativa al sistema segnaletica ed affissioni pubblicitarie da porsi sui fronti esterni vengono stabiliti i criteri normativi riguardanti tutti gli elementi che lo compongono, illustrati nei punti di seguito descritti:

- numeri civici
- targhe toponomastiche
- frecce segnaletiche e indicazioni turistiche
- indicazioni commerciali
- manifesti murali cartelli e cartelloni

Fanno parte integrante della seguente normativa le tavole degli abachi nelle quali sono indicate esempi positivi da conservare e ripristinare, ed esempi negativi da rimuovere ogni qualvolta siano oggetto di intervento.

Art. 36 - Numeri civici

1. L'apposizione del numero civico deve avvenire a fianco alla porta d'ingresso (a destra di chi la guarda, ad un'altezza variabile da m 1,80 a m 3,00 a seconda delle caratteristiche architettoniche delle stesse aperture). La collocazione dei numeri civici deve avvenire senza danno alcuno all'immobile e deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli; il proprietario dell'immobile è tenuto a mantenere inalterata la loro posizione. In caso di recinzione esterna il numero deve essere posizionato a destra del cancello ad un'altezza minima di m 0,90.
2. Sono categoricamente vietate piastrine in materiale plastico seppur rispondenti per forma e carattere a quelle tradizionali. La numerazione con dimensioni e caratteristiche unificate, resistente alle azioni atmosferiche, può essere realizzata con tavolette di porcellana bianca oppure con materiale lapideo locale con i numeri incisi o a risalto, in ogni caso la forma, la dimensione e il colore sono prescelti dal Comune.
3. Per le procedure di richiesta di nuovo numero civico, o di variazione/soppressione degli esistenti, vale quanto già disciplinato all'articolo 37 del presente RE.

Art. 37 - Targhe toponomastiche

1. Le indicazioni toponomastiche devono essere realizzate in tavolette di pietra locale con i nomi delle vie incisi o a risalto. La forma, la dimensione e il colore sono prescelti, come per i numeri civici, dal Comune.
2. Le indicazioni toponomastiche, devono mantenere la prassi della tradizione evitando per questo l'uso di indicatori a forma di cartelli, con fondo bianco e scritta nera sostenuti da pali e l'impiego di cartelloni in materiale plastico.
3. Il posizionamento deve essere in facciata o sul muro di recinzione del primo edificio che si trova a destra imboccando una via così come usuale in passato.

Art. 38 - Frecce segnaletiche e indicazioni turistiche

1. Le frecce segnaletiche (di forma e colorazione regolamentata dal codice della strada) la cui localizzazione è stabilita dall'Amministrazione Comunale, devono essere collocate su pali di sostegno di ferro brunito o colorato in tonalità scure con il tassativo divieto dell'impiego di metalli zincati o anodizzati, stabilmente infissi nel terreno.
2. Il simbolo indicatore di direzione deve essere realizzato sotto forma di freccia o di triangolo, ben visibile e collocato a un'estremità del pannello.
3. Le frecce segnaletiche non devono costituire intralcio alla circolazione né impedire la corretta visione della segnaletica stradale. In prossimità degli incroci o di punti di

potenziale pericolosità viabilistica, le frecce segnaletiche devono conformarsi ai principi di minimo impatto visivo.

4. Qualora sia prevista l'installazione di più frecce segnaletiche, queste devono essere raggruppate sullo stesso palo, distinte per categoria e realizzate secondo un unico progetto grafico; devono, inoltre, avere tipologia e misure uniformi tra loro, e risultare comunque conformi alle disposizioni del Codice della Strada.
5. È vietata l'installazione di nuove frecce segnaletiche, salvo che queste non rivestano carattere di pubblica utilità, sulle facciate di edifici di particolare valore storico architettonico documentario e/o per i fabbricati che risultino soggetti a vincolo ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali.

Art. 39 - Preinsegne commerciali

1. All'interno del centro storico e in adiacenza alle mura storiche e agli edifici di coronamento del nucleo antico, è consentita l'installazione di preinsegne commerciali, raggruppate su strutture di supporto da arredo urbano individuate dal Comune.
2. Sono vietate le preinsegne poste su facciata.
3. Per le procedure d'installazione di una preinsegna commerciale si rimanda allo specifico "*Regolamento comunale per la collocazione di mezzi pubblicitari*".

Art. 40 - Manifesti murali cartelli e cartelloni

1. È vietata l'apposizione di manifesti murali direttamente sulla facciata degli edifici.
2. I manifesti possono essere collocati esclusivamente negli appositi spazi individuati e disciplinati dall'Amministrazione Comunale.

CAPO VII - Impianti tecnologici

Nel presente capo inerente la parte relativa al sistema degli impianti tecnologici di facciata vengono stabiliti i criteri normativi riguardanti tutti gli elementi che lo compongono, illustrati nei punti di seguito descritti:

- impianti tecnologici per servizi pubblici
- cavi della rete elettrica e telefonica
- tubazioni di reti (gas, acqua e simili)
- impianti tecnologici privati e locali tecnici
- pannelli solari
- antenne e parabole
- impianti di condizionamento e simili
- campanelli, citofoni, videocitofoni

Fanno parte integrante della seguente normativa le tavole degli abachi nelle quali sono indicate esempi positivi da conservare e ripristinare, ed esempi negativi da rimuovere ogni qualvolta siano oggetto di intervento.

Art. 41 - Impianti tecnologici per servizi pubblici

1. Tutte le installazioni d'impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare la grammatica architettonica della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.
2. Il riordino globale di tali impianti verrà definito con gli uffici tecnici degli enti erogatori in accordo con le indicazioni di seguito esposte.

Art. 42 - Cavi della rete elettrica e telefonica

1. L'intervento che interessi, nella sua interezza, la superficie esterna del fabbricato deve prevedere la regolarizzazione dei cavi della rete elettrica e telefonica collocati nei

- prospetti fronte strada. Questi dovranno essere occultati così da rendere più leggibile la composizione architettonica del fronte esterno.
2. Il "riordino" di facciata deve essere operato in riferimento ai seguenti criteri:
 - 2.1 I cavi visibili dall'esterno devono essere racchiusi in guaine in rame o in materiale simile di ridotte dimensioni, comunque capaci di invecchiare nel tempo; in alternativa possono essere dipinti nello stesso colore della facciata ovvero dell'elemento decorativo che li nasconde;
 - 2.2 Il posizionamento verticale di detti cavi dovrà avvenire in corrispondenza dei limiti dell'unità edilizia, che non necessariamente potranno corrispondere ai confini della proprietà; per quanto possibile le calate dei cavi devono essere celate dai discendenti di gronda o, in alternativa, dovranno seguire l'andamento delle eventuali partiture verticali (lesene, paraste, anteridi ecc.) del prospetto;
 - 2.3 Il posizionamento orizzontale di detti cavi dovrà avvenire al di sopra di elementi decorativi che sporgono (fasce marcapiano) o di elementi a rilievo (modanature, cornici ecc.), che consentano di nasconderli alla vista. Il loro posizionamento, al di sotto del manto di copertura, dovrà avvenire immediatamente al di sopra del canale di gronda o in alternativa immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'aggetto di gronda;
 - 2.4 Garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.
 3. Gli elementi di attrezzatura pubblica ed accessori alle reti devono essere collocati e realizzati in modo da non precludere l'utilizzo di parti mobili aventi funzione aeroilluminante; devono, altresì, essere preferibilmente del tipo bidimensionale (sportelli e simili) costituiti in rame. Nei casi in cui non sia possibile installare elementi in metallo, in attuazione di norme particolari (ad esempio alloggiamenti contatori enti erogatori energia elettrica), lo sportello deve essere dipinto in modo da armonizzarsi adeguatamente con il contesto in cui è posizionato (zoccolatura, fondo ecc.) ovvero laddove sia collocato su superficie faccia a vista occultato con apposite schermature in griglie di ferro battuto dipinte color grigio antracite o altro colore che si accordi con i toni delle strutture circostanti secondo gli esempi presenti nello specifico abaco.

Art. 43 - Tubazioni di rete (gas, acqua e simili)

1. Le condutture di acqua, gas e simili non devono essere installate a vista sul fronte esterno principale pertanto, in caso di installazione di nuovo impianto o di modifica di quello esistente, è necessario provvedere al loro collocamento sulle facciate interne o laterali, comunque nascoste alla vista dalla pubblica via e solo in casi eccezionali, previa attenta valutazione, essere alloggiati sulla facciata principale. In ogni caso, dette condutture devono essere ordinatamente collocate ad un'estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore del fronte. I tratti orizzontali e verticali, realmente necessari, devono adeguarsi agli elementi in rilievo (marcapiani, cornici, lesene ecc.) o, in ogni caso, disporsi in modo da implicare la minima alterazione possibile del fronte esterno.
2. I contatori del gas e/o dell'acqua devono essere alloggiati in vani disposti, preferibilmente, all'interno del manufatto architettonico in modo da non coinvolgere il prospetto che si affaccia sulla pubblica via. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

Art. 44 - Impianti tecnologici privati e locali tecnici

1. Per gli edifici esistenti vale la regola per cui tutte le installazioni d'impianti tecnologici privati devono rispettare la grammatica della facciata e non devono alterare l'impianto

tipologico dell'edificio, né comportare tagli di volte, archi nonché manomissioni di elementi architettonici significativi.

2. Le centrali termiche devono essere ubicate all'interno dell'edificio o in locali marginali esistenti. Gli impianti non devono determinare volumi tecnici esterni, anche alla sagoma della copertura.
3. La posa in opera di tubazioni non deve alterare e arrecare danno alle strutture architettoniche, ad archi e volte, a decorazioni, fregi, cornici, a murature a faccia vista. A tal fine per queste deve essere approntato un progetto complessivo capace di valutare e individuare il loro inserimento all'interno all'edificio; nel caso in cui ciò non sia possibile è consentito l'inserimento in facciata, preferibilmente in posizioni marginali e comunque in modo che non arrechino disturbo all'equilibrio compositivo dei fronti. Laddove risulti possibile le tubature dovranno essere posizionate nelle vicinanze di elementi verticali significativi, evitando le "interferenze" con le superfici intonacate ampie.

Art. 45 - Pannelli solari e fotovoltaici

1. I pannelli solari e fotovoltaici potranno essere posizionati esclusivamente in giardini o corti interne di pertinenza; è, in ogni caso, vietata l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, sulle falde dei tetti e sulle facciate.

Art. 46 - Antenne e parabole

1. Le antenne e/o parabole televisive o di qualsiasi altra natura (comunque centralizzate, così da consentire l'installazione di un solo elemento per fabbricato) devono essere installate sulla copertura dei fabbricati (è obbligatorio effettuare l'installazione sulla falda interna), ad una distanza dalla linea di gronda, antistante la via pubblica, non minore della propria altezza emergente dal tetto, in ogni caso sufficiente a renderle non visibili alla vista, per questo devono essere escluse collocazioni su balconi e terrazzi non di copertura e sul fronte esterno del fabbricato. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi esterni; tali cavi potranno collocarsi all'interno dell'edificio o, dove questo non risulti possibile, disposti seguendo le modalità individuate per i cavi elettrici e telefonici.
2. Le parabole devono presentare forme ridotte (diametro non superiore a cm 60), essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi capaci di evidenziarne ulteriormente la presenza e, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura).
3. Può essere consentita l'installazione in giardini, cortili interni, su corpi edilizi ribassati, in nicchie ecc. quando, la conformazione dell'edificio è tale per cui, così collocate, risultino di minor impatto, rispetto a quelle site sulle coperture e allo stesso tempo l'antenna o parabola sia non visibile dalla pubblica via.
4. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non devono mai essere in contrasto visivo ad edifici di rilevante interesse storico architettonico documentario e/o per i fabbricati che risultino soggetti a vincolo ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali nonché delle aree soggette a tutela paesistica e/o ambientale.
5. Nel caso di categoria di intervento superiore alla manutenzione ordinaria della copertura è obbligo centralizzare le antenne televisive.

Art. 47 - Impianti di condizionamento e simili

1. Gli impianti di condizionamento o climatizzazione, possono essere collocati esclusivamente all'interno degli immobili previa adozione di soluzioni tecniche

compatibili con l'edificio per l'immissione e l'espulsione dell'aria. Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria e se esterne, tinteggiate dello stesso colore della facciata.

2. I gruppi di refrigeramento e simili, possono invece essere apposti sui prospetti posteriori, fermo restando che essi non risultino visibili dalla pubblica via.
3. Nei prospetti visibili dalla pubblica via è ammessa la loro installazione all'interno delle bucaure esistenti (terrazze con parapetto, nicchie occultate con griglie a filo muro, arredi, ecc.) a patto che tali impianti siano opportunamente mimetizzati da schermature; sul fronte è altresì consentita l'installazione dei terminali esterni a filo facciata (purché si utilizzino mascherine in rame) di impianti di condizionamento d'aria e/o di refrigeramento posizionati all'interno dell'edificio.
4. Soluzioni diverse da quanto prescritto sono consentite per dimostrata impossibilità del rispetto di dette norme e sono soggette a preventivo atto di assenso.
5. Le norme del presente articolo si applicano all'installazione di nuovi impianti ed alla ristrutturazione e sostituzione di quelli esistenti.

Art. 48 - Campanelli, citofoni, videocitofoni

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni può essere realizzata:
 - 1.1 Negli sguanci a lato del portone d'entrata (preferibilmente non a filo esterno);
 - 1.2 In facciata a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non danneggiare e/o coprire, la continuità di eventuali apparati architettonici o decorativi.
2. Non è ammessa la collocazione di apparecchiature di comunicazione diretta sul portone d'accesso, così come non è ammessa la loro collocazione su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
3. Le apparecchiature per la comunicazione devono presentare gli oggetti in stretta relazione con il loro corretto funzionamento disponendosi quanto più possibile al livello della muratura.
4. La pulsantiera deve essere unica e contenere tutti i campanelli delle varie unità abitative con accesso dal portone interessato.
5. È consentita l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli, e cassette delle lettere) fermo restando che siano realizzati con materiali capaci di coniugarsi con la compagine architettonica.
6. Le apparecchiature per la comunicazione devono essere realizzate utilizzando materiali propri della tradizione e dell'immagine del costruito storico (ottone, bronzo, rame, pietra locale ecc. in riferimento a quanto specificato negli appositi abachi) in modo così da non costituire elemento discordante; per questo sono vietati apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

CAPO VIII - Sistema spazio esterno

Gli spazi esterni dell'edificio quali cortili, giardini, marciapiedi ecc. devono essere considerati come parte integrante ed essenziale dell'organismo architettonico che si intende conservare. È vietato rimuovere i materiali originari, modificare i dislivelli, la forma e le disposizioni degli spazi esterni costituenti l'impianto originale. In presenza di alterazioni del disegno di tali spazi e dei loro materiali, ogni intervento deve essere indirizzato al loro ripristino, con materiali originari di recupero o con materiali di recente fattura ma uguali a quelli originari.

Nel presente capo inerente la parte relativa al sistema dello spazio esterno vengono stabiliti i criteri normativi riguardanti tutti gli elementi che lo compongono, illustrati nei punti di seguito descritti:

- pavimentazioni
- recinzioni e muri di confine

- resedi
- cisterne e pozzi
- arredi fissi e/o temporanei per l'uso degli spazi aperti di pertinenza dei pubblici esercizi
- pedane e delimitazioni
- sedili, sedie e tavoli
- gazebi e ombrelloni
- sistema illuminante
- elementi mobili per esposizione merci

Fanno parte integrante della seguente normativa le tavole degli abachi nelle quali sono indicate esempi positivi da conservare e ripristinare, ed esempi negativi da rimuovere ogni qualvolta siano oggetto di intervento.

Art. 49 - Pavimentazioni

1. Le norme di seguito esplicate riguardano le pavimentazioni antiche o quantomeno storicizzate contraddistinte da fogge, materiali, colori e tecnologie di posa in opera proprie della tradizione locale. Per questi tipi di pavimentazioni, sia se localizzati in antichi percorsi pubblici sia se presenti in corti interne, deve essere assicurata la massima salvaguardia e valorizzazione così da essere mantenuti e conservati nei loro caratteri originari.
2. Per le tipologie di pavimentazioni presenti nell'abaco degli elementi decorativi e tecnico-morfologici caratterizzanti, sono ammessi solo interventi di manutenzione e restauro in modo da garantire l'integrità fisica e geometrica della pavimentazione e consentirne la durabilità nel tempo. Sono comprese altresì le integrazioni ed il ripristino delle lacune, anche causate dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tassellature o sostituzione di parti o, nel caso di piccole lacune, a mezzo di stuccature realizzate con impasto di calce e polvere di marmo, mattone, pietra o altri inerti, simili per pezzatura e colore a quelli in opera.
3. Non è ammesso alcun intervento di sostituzione con altri tipi di pavimentazione ad eccezione di eventuali ripristini di tipologie impropriamente rimosse. Le superfici asfaltate possono essere rimosse sino a riscoprire l'originario acciottolato o lastricato. Nelle pavimentazioni eseguite ex-novo è consentita solo la modesta variazione delle dimensioni e/o dell'orditura, ma è obbligatorio l'uso dei materiali già presenti in loco (con il medesimo colore e tipo di lavorazione) e il rispetto dei dislivelli preesistenti.
4. Gli spazi antistanti i fabbricati a carattere religioso, le piazze, gli slarghi devono essere pavimentati secondo la tipologia di pietra e la lavorazione tipica della tradizione locale.
5. Non è ammesso lastricare aree scoperte a verde di valore storico, tipologico o documentario, fatta eccezione per la realizzazione di marciapiedi a protezione dei fabbricati o per l'esecuzione di percorsi pedonali, comunque da realizzare con sistemi drenanti.

Art. 50 - Recinzioni e muri di confine

1. Le recinzioni, nella caratterizzazione dell'aspetto dell'ambiente storico costruito, rivestono una notevole importanza, pertanto sono oggetto di conservazione dal punto di vista sia formale sia materico-cromatico.
2. In presenza di muri di cinta che presentino valore ambientale rilevante è consentita la sola manutenzione straordinaria con il mantenimento della tipologia ed è vietata qualsiasi tipo di sostituzione.
3. La salvaguardia e le conseguenti operazioni di manutenzioni devono essere estese a tutti gli elementi che compongono la recinzione (siano essi in ferro, muratura o materiale lapideo in genere).

4. Il ricorso a nuova tipologia è ammesso nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona.
5. Eventuali ricostruzioni devono necessariamente utilizzare materiali, forme, cromie e tecniche proprie della tradizione locale così da non produrre disarmonia sia con le caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di appartenenza sia con l'intero ambito urbano (tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via).
6. È vietato l'uso di materiali quali: intonaci cementizi, cordoli di cemento armato a vista, inferriate in lamiera zincata, pitturazioni a base di resine sintetiche, rete metallica a maglia sciolta.

Art. 51 - Resedi

1. Nelle aree di pertinenza delle singole unità edilizie è ammessa l'installazione/realizzazione dei manufatti di cui all'art. 23 del Regolamento Edilizio con le modalità e le specifiche in esso contenute.

Art. 52 - Cisterne e pozzi

1. È obbligatoria la massima conservazione di tutte le cisterne e dei pozzi di rilevante interesse storico-artistico presenti nei resedi e nei piani interrati degli edifici. Sono pertanto ammessi solo materiali e tecniche operative compatibili con il restauro conservativo degli elementi in oggetto.

Art. 53 - Arredi fissi e/o temporanei per l'uso degli spazi aperti su area pubblica o privata

1. Gli elementi di arredo fissi o temporanei (pubblica illuminazione, sedute, gazebi, pedane, fioriere, fontanelle ecc.) esistenti a carattere artigianale-artistico e presenti nell'abaco degli elementi decorativi e tecnico-morfologici caratterizzanti, siano essi privati o di uso pubblico, murati o giacenti presso gli stessi fabbricati o le pubbliche vie, devono essere conservati e/o salvaguardati.
2. Gli elementi di arredo da realizzarsi ex-novo devono necessariamente essere eseguiti con materiali di tipo tradizionale con l'esclusione di materiali plastici, di elementi cementizi prefabbricati e alluminio.

Art. 54 - Pedane e delimitazioni

1. L'area di pertinenza ai pubblici esercizi può essere delimitata da vasi e/o fioriere in cotto di dimensione e foggia così come indicato nello specifico abaco, contenenti piante verdi adeguatamente mantenute nonché da elementi o paramenti modulari realizzati con materiali di tipo tradizionale con l'esclusione di materiali plastici, di elementi cementizi prefabbricati ed alluminio.
2. Nel caso in cui la pendenza della pavimentazione o la sua elevata sconnessione non permetta un'agevole fruizione dello spazio, l'area pubblica di pertinenza ai pubblici esercizi può essere delimitata con una pedana appoggiata in modo tale da non arrecare alcun danno alla pavimentazione sottostante.
3. Eventuali danni alle pavimentazioni pubbliche devono essere ripristinati a spese del titolare dell'esercizio pubblico.
4. La pedana deve essere realizzata in elementi modulari, facilmente amovibili e presentare una struttura portante in profili di ferro con calpestio in doghe in legno, lastre di pietra locale o simile, quadrelli in ferro color grigio antracite opaco o altro colore che si accordi con i toni delle strutture circostanti. Ove esigenze di sicurezza lo richiedano, la pedana può essere delimitata da parapetti in ferro o elementi in vetro o plexiglas, comunque a disegno semplice e con colorazioni coerenti con quelli della pedana e del contesto architettonico.

5. Le pedane devono essere realizzate in conformità con la normativa sulle barriere architettoniche e devono risultare accessibili ai soggetti diversamente abili.

Art. 55 - Sedili, sedie e tavoli

1. I tavoli, le sedie ed i sedili da esporre nell'area di pertinenza ai pubblici esercizi devono essere decorosi, uniformi, a colori intonati con il contesto architettonico e facilmente rimovibili.
2. Il piano dei tavolini può essere realizzato in pietra, legno o metallo.
3. Resta assolutamente vietato l'impiego sia dei materiali plastici che dell'alluminio e di prodotti con logotipi commerciali.

Art. 56 - Gazebi e ombrelloni

1. L'area di pertinenza ai pubblici esercizi può essere eventualmente coperta esclusivamente mediante l'uso di ombrelloni o gazebi.
2. Gli ombrelloni e i gazebi, nella loro estensione, non devono eccedere il limite dell'area autorizzata. I gazebi e gli ombrelloni non devono nascondere la vista di targhe, lapidi, cippi commemorativi, affreschi e simili.
3. Il posizionamento di tali strutture di copertura temporanea non deve arrecare alcun danno alla pavimentazione sottostante o intralcio alla viabilità, pericolo per la circolazione stradale o per gli occupanti i manufatti e che sia tollerabile l'eventuale sottrazione di stalli per auto/moto.
4. Al fine di consentire il traffico pedonale lungo il marciapiede deve sempre essere garantito uno spazio adibito a tale scopo avente larghezza non inferiore a metri 1,50. Tali larghezze devono risultare libere da ostacoli o da interferenze (manufatti posti da enti erogatori di Servizi, alberature, cordoli delimitanti parti in rilievo o in dislivello, ecc.) per tutta la zona di transito e di manovra in corrispondenza dell'occupazione di suolo pubblico con detti manufatti.
5. L'ingombro del gazebo o dell'ombrellone deve essere tale da mantenere liberi da qualsiasi tipo di occupazione gli spazi necessari al traffico dei mezzi di soccorso o delle Forze di Polizia, oltre che dei mezzi adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani e altri mezzi di trasporto pubblico, da definire previa valutazione della Polizia Municipale in relazione alla specifica situazione viabilistica dell'ambito urbano interessato.
6. Sono vietate scritte, insegne e/o logotipi pubblicitari sui gazebi e ombrelloni.
7. Il colore della copertura del gazebo e dell'ombrellone deve essere monocromatico, coordinato ed in armonia con il contesto circostante, preferibilmente tonalità del beige. Nel caso di proposta alternativa al colore sopraindicato, dovrà essere sottoposto all'esame della Commissione Tecnica comunale un campione del tessuto nel colore prescelto.
8. Gazebi e ombrelloni possono essere dotati di proprio sistema di illuminazione, purché coerente con quanto prescritto con il successivo articolo 57, dotato di certificazioni di conformità rilasciate da ditta abilitata secondo le norme vigenti in materia e privo di cavi aerei. In caso di cavi stesi a terra, in derivazione dall'esercizio commerciale, questi dovranno essere opportunamente protetti, in maniera tale da non arrecare pericolo per la pubblica incolumità, e schermati con soluzioni decorose e coerenti con il contesto.
9. Gazebi
 - 9.1 I gazebi devono essere costituiti da struttura verticale astiforme in ferro, in legno o in rame con l'assoluta esclusione dell'alluminio, con copertura realizzata con telo resistente a tinta unita (in doppio cotone impermeabilizzato o simili)
 - 9.2 Di norma il gazebo deve avere altezza al colmo non superiore a m 3,00, salvo particolari esigenze connesse alla presenza di architravi in pietra e altri elementi

decorativi di valore posti sulla facciata dell'edificio principale che dovranno essere salvaguardati.

- 9.3 Le strutture a gazebo possono essere con copertura a 'padiglione', a 'capanna' o con un'unica 'falda inclinata'.
 - 9.4 Se appoggiato alla facciata, il gazebo deve avere copertura inclinata a un'unica falda.
 - 9.5 Lateralmente il gazebo può essere chiuso con pannelli in tessuto, in tela plastificata trasparente o con tende frangisole avvolgibili in colori neutri.
 - 9.6 Con funzione di parapetto, il gazebo può essere delimitato con pannelli in vetro o plexiglas o con elementi astiformi in ferro di colore grigio antracite.
 - 9.7 Nel caso in cui più attività vadano a interessare il medesimo ambito urbano, gli eventuali gazebi o gli ombrelloni devono essere realizzati secondo un unico progetto grafico e devono, altresì, presentare tipologia, misure e cromatismi uniformi tra loro.
 - 9.8 Non è consentito installare gazebi che risultino di ostacolo all'accesso o alla visuale diretta di edifici di culto o edifici e monumenti pubblici.
 - 9.9 Qualora l'installazione del gazebo occulti la segnaletica verticale od orizzontale, da rappresentarsi negli elaborati grafici e relazionali costituenti la domanda di autorizzazione, il titolare dell'esercizio provvederà a proprie spese i necessari adeguamenti, previa esplicita richiesta di autorizzazione da presentarsi contestualmente alla richiesta di occupazione di suolo pubblico.
 - 9.10 I gazebi devono essere installati in conformità con la normativa sulle barriere architettoniche e devono risultare accessibili ai soggetti diversamente abili.
10. Ombrelloni
- 10.1 Gli ombrelloni devono avere una struttura in legno o metallo ancorata ad apposito basamento realizzato in metallo o legno e con telo ombreggiante in tessuto naturale o impermeabilizzato non lucido.
 - 10.2 Nel caso le dimensioni dell'ombrellone siano tali da non rendere sicuro il semplice ancoraggio al basamento, è possibile l'installazione di piastre in metallo da fissare alla pavimentazione, con l'obbligo della loro rimozione alla scadenza dell'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico e al ripristino della pavimentazione con i medesimi materiali e forme originarie, a cura e spese del titolare dell'attività.
 - 10.3 Non è consentita, a integrazione dell'elemento di copertura (ombrellone) l'installazione di teli verticali, abbassabili e/o raccogliibili lateralmente. Lo stesso vale per eventuali tiranti di controvento che potrebbero causare ostacolo o intralcio alla circolazione ciclo-pedonale.

Art. 57 - Sistema illuminante

1. Il sistema illuminante dell'area di pertinenza ai pubblici esercizi, con esclusione di quello posto in facciata per il quale si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 30, deve essere realizzato con apparecchi di illuminazione in metallo e vetro di coloritura antracite opaco che devono inserirsi armoniosamente nel contesto circostante.
2. Gli apparecchi di illuminazione non possono riportare alcuna scritta o marchio.
3. Il fascio luminoso proveniente dagli apparecchi di illuminazione deve, di norma, essere indirizzato dall'alto verso il basso e non deve mai per nessun motivo essere rivolto direttamente od indirettamente verso il senso di marcia della viabilità pubblica, ove presente.
4. Nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, deve essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.

5. Qualora sia prevista l'installazione di più apparecchi di illuminazione, questi devono essere realizzati secondo un unico progetto grafico e devono avere tipologia e misure uniformi tra loro.
6. Le disposizioni sopra riportate potranno essere applicate in generale per tutte le altre attività.

Art. 58 - Elementi mobili per esposizione merci

1. Gli elementi mobili di esposizione merci sono ammessi solo per le attività commerciali, compresi i pubblici esercizi, ed artigianali.
2. È consentita l'esposizione della merce a lato dell'ingresso principale o delle vetrine di ogni negozio, ove non producano disturbo o intralcio alla viabilità pubblica, mediante:
 - 2.1 Appositi supporti in legno o metallo di colore grigio antracite opaco o altro colore che si accordi con i toni delle strutture circostanti;
 - 2.2 Su telai a muro in legno o metallo di colore grigio antracite opaco o altro colore che si accordi con i toni delle strutture circostanti.
3. Tali supporti dovranno essere posti ad un'altezza minima di cm 60 da terra e ad una massima di cm 200.
4. La loro installazione dovrà inoltre avvenire nel rispetto delle disposizioni del vigente regolamento di Polizia Locale, ed in particolare:
 - 4.1 i generi alimentari non confezionati non potranno essere esposti ad un'altezza dal suolo inferiore a m 1,00;
 - 4.2 sul marciapiede dovrà essere garantita una sede libera della larghezza minima di m 1,20 per il transito dei pedoni.
5. Al termine dell'attività di vendita giornaliera i suddetti elementi mobili devono essere riposti all'interno del negozio.
6. Con le medesime tipologie e disposizioni sopra descritte, all'esterno di pubblici esercizi e ristoranti potranno essere affissi i menù da esporre su appositi supporti a terra o su telai a muro, in entrambi i casi in legno o metallo di colore grigio antracite opaco o altro colore che si accordi con i toni delle strutture circostanti.

PARTE SECONDA - CODICE DI PRATICA

Questa seconda parte non costituisce norma prescrittiva, bensì ha l'intento di offrire un indirizzo culturale, e un codice di comportamento atto a costruire una "griglia progettuale" che, avendo precedentemente individuato le qualità ambientali e culturali da conservare, sia in grado di disciplinare e coordinare nel tempo, in un'immagine coerente, i numerosi interventi da eseguire sul patrimonio architettonico. Il codice di pratica, redatto sulla riscoperta delle metodiche e delle tecniche edilizie tradizionali che caratterizzano lo specifico territorio, costituisce un supporto tecnico-culturale per chi, progettista o direttore dei lavori dovrà affrontare sin dalle fasi preliminari opere manutentive da mettere in atto sul costruito storico, non solo come banca dati documentaria, ma anche come supporto alla progettazione di quelle mutazioni che dobbiamo necessariamente imporre all'antico, se vogliamo che esso sia adatto ad ospitarci.

Le indicazioni presenti nel codice forniscono degli indirizzi di metodo da seguire per affrontare le problematiche legate al recupero e alla conservazione, mediante l'adozione di un atteggiamento che, attraverso la conoscenza e l'approfondimento permetta di riconoscere, di apprezzare e di conseguenza orientare le scelte progettuali.

Nei seguenti capi vengono stabilite le linee guida riguardanti i sistemi omogenei in cui è stato suddiviso l'edificio a norma dell'articolo 4 della parte prima (normativa).

Fanno parte integrante del codice di pratica le tavole degli abachi nelle quali sono indicate esempi positivi da conservare e ripristinare, ed esempi negativi da rimuovere ogni qualvolta siano oggetto di intervento.

CAPO I - Sistema coperture

Manto di copertura

È buona norma celare eventuali strati di guaina impermeabilizzante e/o di materiale coibente soprattutto in prossimità delle linee di gronda e dei profili delle falde evitando così di lasciarli a vista. In presenza di tetto ventilato, la cui tipologia necessita di realizzare sfiati sul manto, dovrà essere omesso l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura; si potrà, per questo, ricorrere ad elementi aeratori (cuffie, fraticini ecc.), opportunamente sagomati, compatibili con la tipologia dettata dalla tradizione.

Nelle coperture con falda larga (ossia con proiezione orizzontale superiore ai 10-12 metri) potrà essere valutata la possibilità di inserire un canale di gronda intermedio al fine di agevolare il corretto convogliamento delle acque; il suddetto canale dovrà essere eseguito mediante l'utilizzo di elementi in laterizio concavi (canali). Con l'intento di evitare dislocazioni e scivolamenti, in presenza di pendenze superiori del 60% per le tegole piane e del 45% per i coppi in laterizio o in località soggette a forte vento, è buona norma eseguire il corretto fissaggio degli elementi di tenuta mediante elementi di collegamento preferibilmente in rame (ad. es., ganci, graffe, fili, chiodi, cavicchi ecc.); su pendenze medie o in zone non soggette a forte vento, risulterà sufficiente fissare gli elementi di bordo ed un elemento ogni cinque sei.

Fumaioli, canne fumarie e torrini esalatori

Per le ricostruzioni sono tollerate, dietro verifiche e attestazioni di reali necessità funzionali, eventuali modifiche di dimensione e di posizione a condizione che non si pongano in contrasto con le richieste dettate dalla tutela ambientale. I materiali più adatti allo scopo sono quelli di recupero e/o simili ovvero eseguiti con tecnica tradizionale per gli

elementi da lasciare a faccia a vista, mentre per quelli da rivestire con intonaco si potrà ricorrere anche ad elementi di nuova fabbricazione.

Sono da evitare strutture in materiali diversi da quelli presenti nell'ambito d'intervento; la struttura potrà essere realizzata utilizzando materiali di recupero e/o simili, adattati con tecnica tradizionale tagliati e sagomati secondo la specificità del singolo caso, lasciati a faccia a vista o finiti con un sottile strato di intonaco di calce idraulica naturale e sabbia; oppure, potranno essere impiegati comignoli realizzati con idonei stampi purché attinenti con i modelli presenti nell'abaco degli elementi tecnico-morfologici. È buona norma, dove tecnologicamente attuabile, raggruppare in batterie i fumaioi.

Nel caso di messa in opera di elementi in metallo coibentato con rivestimento in grado di invecchiare con i tempi e i ritmi tipici dei materiali storici dovrà essere posta particolare attenzione all'eventuale uso della ventola superiore, specialmente se questa implicherà una riduzione delle dimensioni del comignolo tradizionale. Dove possibile, le canne fumarie dovranno essere collocate ad una distanza, dalla linea di gronda, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dalla falda.

Dove tecnologicamente consentito è opportuno raggruppare più elementi e se possibile raccogliarli all'interno di un comignolo realizzato su modelli tratti dall'abaco delle tipologie tradizionali ricorrenti.

Abbaini, lucernari

Gli abbaini, in linea generale, non dovranno interferire con le strutture principali di copertura. Nel caso in cui detti elementi siano eseguiti al fine di rendere accessibile la copertura la superficie della finestra sarà opportuno che non sia superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo; nel caso in cui siano realizzati per adempiere ai requisiti minimi di aerazione ed illuminazione, la dimensione della finestra dovrà essere proporzionata alla superficie del pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi e con una superficie massima assoluta di mq 1,20. È buona norma che: la larghezza massima esterna non superi m 1,20, misurati all'esterno della muratura, la profondità m 1,50 e il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura all'intradosso della copertura dell'abbaino non oltre m 1,20. La copertura potrà essere a due falde o a falda unica compluvata¹.

Aggetti di gronda e cornicioni

Nel caso di ripristino o manutenzione di aggetti di gronda o cornicioni è raccomandato l'uso di malta costituita da leganti tradizionali: calce aerea proveniente da pietre calcaree naturali, calce idraulica naturale, sabbia. Dal punto di vista statico le strutture in aggetto pongono problemi di equilibrio tra la porzione sporgente e quella interna di sostegno pertanto, in presenza di cornicioni molto aggettanti è opportuno operare un adeguato ancoraggio alla muratura d'ambito ovvero, all'orditura lignea minore della copertura (correnti, palombelli ecc.); inoltre, quando il rivestimento esterno del cornicione in laterizio risulta separato dalla struttura maestra, limitato alla funzione decorativa, dovranno essere previsti adeguati fissaggi, mediante graffe metalliche, alla struttura portante.

In presenza di interi sporti di gronda incongrui e non compatibili con i caratteri della tradizione, potrà essere valutata l'opportunità di un totale ripristino dell'aggetto solamente in presenza di una documentata preesistenza.

Gli elementi in materiale lapideo (mensole, cornici ecc.) che, costituiscono gli aggetti di gronda dovranno essere conservati utilizzando procedure proprie del restauro conservativo, potranno essere tollerate anche parziali sostituzioni con elementi simili per forme, materiali e lavorazione.

¹ Ovvero falda con pendenza uguale a quella dove è collocata ma orientata nel verso opposto.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda con giacitura orizzontale lungo le linee di gronda dovranno avere sviluppo circolare con una pendenza, verso il pluviale di scarico, non inferiore allo 0,5% e con le sovrapposizioni (adeguatamente sigillate a stagno o con apposito sistema di equivalente efficacia in rapporto alla loro tenuta e durabilità) volte verso gli scarichi. Nel caso di canali di gronda incassati dentro cornici aggettanti dal coronamento, o addossati a muri d'attico sovrastanti la cornice², saranno adatti all'uso anche materiali quali: lamiera di acciaio zincata non verniciata, fogli di piombo o membrane bituminose sagomate a sezioni rettangolare o trapezoidale, in ogni caso, capaci di adattarsi alle eventuali discontinuità delle strutture.

Il canale di gronda, a vista o celato entro la cornice, dovrà essere posto in aggetto rispetto al fronte esterno del fabbricato così che l'acqua possa, nel caso di ostruzione dei pluviali, tracimare all'esterno.

In alternativa al posizionamento a vista del discendente, ad esclusione di fabbricati di particolare valore storico architettonico documentario e/o per i fabbricati che risultino soggetti a vincolo ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali, la parte terminale del pluviale (per un'altezza di circa m 3,00, comunque non inferiore a m 2,00) potrà essere posizionata sotto traccia; detto cavedio dovrà essere rifinito con malta di calce idraulica e chiuso con tavelle intonacate, facilmente sostituibili in caso di controllo dei giunti o di sostituzione dei tubi. Poco prima del gomito d'entrata dovrà essere predisposto un efficace gocciolatoio.

Nel caso di riordino globale di facciata è opportuno posizionare, nella parte terminale del pluviale, bocchetta d'ispezione; tali bocchette dovranno essere collocate a filo facciata, e celate da uno sportello tinteggiato del medesimo colore della facciata o della zoccolatura.

CAPO II - Sistema facciata

Superfici intonacate

È buona norma evitare l'asportazione ("scalcinatura" o "scrostatura") di ampie zone di intonaco meritevoli di essere conservate come testimonianza storica, cromatica e tecnologica. Il ripristino con materiali diversi da quelli preesistenti sarà tollerato solo in presenza di materiali non compatibili con il supporto (ad es., intonaci cementizi, al quarzo, plastici ecc.) da sostituire con materiali legati alla tradizione edificatoria. Per ogni progetto di manutenzione straordinaria o restauro di superfici intonacate sarà opportuno eseguire una specifica analisi stratigrafica³ supportata da una altrettanto puntuale indagine

² Queste soluzioni creano difficoltà nella manutenzione e non, di rado, a causa di ostruzione dei pluviali o deterioramenti dello stesso canale, possono innescare degradi dovuti ad infiltrazioni o tracimazioni di acqua meteorica in direzione delle murature o delle coperture. Nell'eventualità di una loro sostituzione sarà opportuno mettere in opera, prima della collocazione della grondaia, una preventiva, quanto adeguata, impermeabilizzazione dell'intera sede di posa. Lo strato impermeabilizzante andrà steso su apposito supporto realizzato con malta di calce idraulica, sarà, inoltre, consigliabile realizzare uno scarico di sicurezza che garantisca l'eventuale deflusso delle acque in caso di intasamento del bicchiere di scarico, e prevedere una pendenza del canale di gronda non inferiore al 5%.

³ L'esecuzione di indagini stratigrafiche (saggi e prelievi di materiale) sulle superfici dipinte, dovrà essere eseguita in una quantità sufficiente di campioni (minimo cinque) tali da consentire la definizione delle sequenze degli strati cromatici, la configurazione e l'estensione, per quanto possibile, di eventuali impianti decorativi che si sono succeduti nel tempo. I campioni, sia dell'intonaco sia delle coloriture, dovranno, di norma, avere dimensioni di 10x10 cm, essere perimetrati e numerati con numeri crescenti dallo strato più interno a quello più esterno e dovranno, preferibilmente, essere eseguiti in zone quali sottogronda o sottodavanzale dove il materiale risulta, generalmente, meglio conservato. Oltre al campione isolato potranno essere eseguiti, a descrizione della D.L., dei transetti, sia verticali che orizzontali, di dimensioni variabili a seconda delle specifiche necessità. Ogni saggio dovrà essere riprodotto fotograficamente da una distanza sufficientemente ravvicinata e con la minima distorsione prospettica possibile, con fotocamera reflex o digitale con riproduzione della scheda di riferimento "Kodak color control". I campioni dovranno, necessariamente essere schedati in apposita scheda che indichi oltre, i dati identificativi l'oggetto (numero campione, identificazione dell'edificio di appartenenza con aggiunta riferimenti catastali, localizzazione divisa per piani) anche informazioni specifiche sugli strati di colore (identificazione rilevata mediante codici Munsell, NCS, ACC o similari) e sulla tipologia di supporto.

chimico-fisica ossia mineralogico-petrografica al fine d'individuare sia i vari strati di tinteggiatura presente sia la natura e qualità della malta componente l'intonaco.

I rappezzi d'intonaco dovranno essere indirizzati, congiuntamente alla successiva fase di ridipintura, all'ottenimento di una superficie matericamente e cromaticamente unitaria, cercando di eludere, pertanto, il cosiddetto effetto a "pelle di leopardo".

I rivestimenti in intonaco di particolare valenza storica, e tipologica (superficie decorate ad affresco, graffiti ecc.) in parte distaccati dal supporto murario dovranno essere consolidati (mediante iniezione di miscele leganti a base di calce) e conservati: un loro, eventuale, integrale rifacimento sarà possibile solo quando non sia attuabile nessuna ragionevole procedura di restauro e, in ogni caso, dietro specifica indagine stratigrafica a comprova della tesi dell'impossibilità di recupero.

• **Modalità di esecuzione ed intervento**

I materiali da utilizzare per l'operazione concernente il rifacimento di intonaco dovranno presentare sufficiente traspirabilità così da garantire l'evaporazione dell'umidità accumulata nella muratura; è raccomandata la messa in opera di malta costituita da leganti tradizionali quali grassello di calce aerea o calce idraulica naturale (è tollerabile l'utilizzo di malta bastarda comunque a base di malta di calce⁴), sabbia a grana media e fine a seconda dello strato di intonaco da stendere, cocchiopesto, pozzolana, tufina, polvere di marmo ed altri inerti comunque naturali. Potranno essere utilizzati materiali premiscelati di produzione industriale purché rispondenti alle caratteristiche sopra descritte. In casi particolari alla muratura pulita e lavata, potranno essere addossati pannelli di rete metallica elettrosaldata (in ogni caso zincata) o rete in polipropilene al fine di facilitare la presa dell'intonaco.

È buona norma porre particolare attenzione alla cromia appartenente al supporto intonacato, in quanto strettamente legata a quella della soprastante superficie dipinta. Prima di eseguire qualsiasi operazione di intonacatura di facciata è opportuno effettuare una o più prove in situ su almeno 1 metro quadrato di muratura e verificare il campione con l'ufficio tecnico del comune.

Nel caso in cui l'intonaco originario sia stato rimosso o andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da un'esauriente analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si potrà procedere al rifacimento parziale o totale seguendo tecniche analoghe a quelle proprie della tradizione:

- stesura, in successivi tre strati, a cazzuola e frattazzo piccolo di intonaco eseguito con malta di calce (idraulica naturale e grassello di calce, nei primi strati, e solo grassello di calce, negli strati più esterni) e sabbia od altro inerte naturale (cocchiopesto, pozzolana o tufina), disteso senza l'ausilio di guide ma seguendo perfettamente l'andamento delle murature del costruito storico;
- stesura, con l'aiuto di fasce guida, d'intonaco eseguito con malta di calce aerea e/o idraulica e sabbia fine con finitura "al civile" per ottenere superfici perfettamente piane da mettere in opera su edifici novecenteschi;
- stesura, con tecniche idonee di intonaci a cemento bianco con effetto graffiato⁵, bucciato⁶ o a finta cortina del costruito storico novecentesco.

Potranno essere utilizzati intonaci contraddistinti da una colorazione propria, realizzata con l'ausilio di inerti, come ad esempio polveri di cocchio pesto, o polveri di marmo o pietra

⁴ Sono altresì tollerati impasti a base di calce con limitate quantità di cementi bianchi (rapporto legante: 3 parti di calce 1 parte di cemento bianco).

⁵ Questo tipo di finitura si ottiene operando la seguente procedura: previa spruzzatura della malta sulla parete si passerà con la cazzuola grande quadra con movimenti solo orizzontali o solo verticali al fine di perfezionare la superficie e dare vita, grazie al trascinarsi dei granuli su di essa, una serie di solchi paralleli irregolari.

⁶ Questo tipo di finitura si ottiene operando la seguente procedura: previa spruzzatura della malta sulla parete si ripasserà, immediatamente la superficie con rullo di spugna o di gomma così da ottenere una superficie microbugnata uniforme. La stesura della malta potrà avvenire anche direttamente con il rullo.

di vario colore oppure con l'aggiunta, nella pasta del velo, di terre colorate o pigmenti (massimo il 5% di pigmenti minerali o 10% di terre). In ambienti particolarmente aggressivi (ad esempio su superfici esposte a venti dominanti o ad azione diretta di aerosol marino) è buona norma utilizzare malte colorate in pasta già dall'arriccio, così che l'unità estetica della facciata evidenzii il più tardi possibile i danni causati da agenti atmosferici. Il colore della malta sarà indicato dalle prescrizioni inerenti l'articolo sui "colori e toni delle tinteggiature".

In presenza di umidità di risalita e laddove la grammatura compositiva orizzontale della facciata lo permetta, (presenza di cornici marcapiano o comunque di linee orizzontali di stacco), per i soli piani terra si potrà ricorrere all'utilizzo di intonaci aeranti (in ogni caso a base di calce idraulica naturale e grassello di calce); in alternativa, solo previa attenta valutazione (quando cioè peculiari della zona o comunque già storicizzati negli edifici storici contigui), potrà essere valutata la messa in opera di zoccolature (per un'altezza non superiore a cm 80-90 dal piano viabile o di campagna) in intonaco rustico caratterizzato da grana grossa: in questo caso potrà essere valutato l'impiego di un colore differente da quello del fondo sempre nel rispetto delle combinazioni cromatiche tradizionali. Per quanto concerne l'utilizzo di materiali di produzione propria (malte premiscelate) è opportuno, al fine di ottenere un buon risultato finale, che questi siano attinenti alle caratteristiche sopra descritte.

Gli apparecchi murari a faccia vista (in pietra e/o in mattone) dovranno essere protetti al fine di garantirne la loro conservazione nel tempo; queste protezioni sono in grado sia di arrestare il degrado proteggendo, come una superficie di sacrificio⁷, i paramenti murari (soprattutto se realizzati con materiali come calcareniti, calcari teneri ecc., subiscono particolarmente il degrado "moderno" causato da piogge acide ed inquinamenti vari), sia di porre rimedio alla degradazione cromatica causata, talvolta, da una cattiva scelta del metodo di pulitura⁸.

Il rifacimento di cornici marcapiano o di finestre in intonaco sagomato dovrà essere realizzato utilizzando appositi strumenti (modine di profilo identico all'elemento architettonico o alla modanatura originale) atti a garantire la fedele ricostruzione del profilo perduto. Anche in questi casi è raccomandato l'uso di malta costituita da leganti tradizionali: calce aerea proveniente da pietre calcaree naturali, calce idraulica naturale, sabbia a grana media o fine a seconda dello strato da stendere.

Per quanto concerne le puliture sulle superfici intonacate, è opportuno ricorrere a puliture non aggressive quali ad esempio spazzolature con spazzole morbide o cauti cicli di lavaggio con acqua nebulizzata.

Superfici in pietra faccia vista e rivestimenti di facciata (vedi articolo 16 della parte normativa)

Gli apparecchi murari in pietra a faccia vista o rivestimenti storicizzati in materiale lapideo potranno essere soggetti sia a periodica manutenzione tramite l'utilizzo di tutte le procedure operative idonee a prevenire o rallentare il degrado, sia a interventi di restauro conservativo (che potrà prevedere procedure di pulitura, di consolidamento e di protezione), ogni qualvolta le patologie di degrado si manifestassero in misura non più controllabile con la semplice manutenzione. Gli interventi di manutenzione straordinaria o

⁷ La definizione di superficie di sacrificio raccoglie una tipologia d'interventi, temporanei o definitivi, operati su manufatti allo scopo di salvaguardarne, per una durata più o meno prolungata nel tempo, le parti più esposte agli agenti degradanti. Lo scopo dell'operazione, è di sovrapporre alla superficie da proteggere uno strato di materiale, compatibile e simile con la preesistenza, destinato ad essere attaccato e consumato dagli agenti atmosferici al posto del manufatto antico. L'applicazione di questi strati, variabile per natura e tipologia in relazione all'intervento che si intende operare, offre il vantaggio di garantire un tipo di protezione che non "danneggia" e non altera la natura della muratura sottostante.

⁸ Qualsiasi tipo di pulitura eliminerà sia le croste nere sia la solfatazione più superficiale provocando, inevitabilmente, un'alterazione cromatica del manufatto; tale alterazione si manifesterà evidenziando le superfici solfatate che, in questo modo, appariranno di una tonalità più chiara rispetto al colore naturale caratteristico delle pietre indenni.

restauro dell'apparecchio murario a vista dovranno coinvolgere tutti gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo, fittile, in conglomerato cementizio e quant'altro in origine a vista (come ad es., cornici, lesene, capitelli, stipiti, mensole di balconi ecc.) faccia parte integrante (sia emergente sia collocato in nicchie o in edicole) del fronte esterno.

• **Pulitura di murature faccia vista**

Per quanto concerne la pulitura di muratura faccia a vista il lato estetico non dovrà incidere sul risultato finale, l'intento della pulitura non dovrà essere quello di rendere "gradevole" l'aspetto della superficie ma, bensì, quello di sanare uno stato di fatto alterato. Sono da evitare puliture insistenti che potrebbero intaccare la pellicola naturale del materiale formatasi nel corso degli anni, ossia puliture mosse dalla volontà di restituire al materiale il suo aspetto "originario". Dal momento che anche la risoluzione meno aggressiva può essere causa di una, seppur minima, azione lesiva sul materiale, è buona norma eseguire operazioni ben calibrate e graduali, procedendo per fasi progressive su più campioni, in questo modo l'operatore potrà verificare l'idoneità della tecnica prescelta e, allo stesso tempo, definire quando l'intervento dovrà interrompersi. La procedura di pulitura dovrà rispettare i seguenti requisiti minimi:

1. l'operazione dovrà essere selettiva cioè dovrà essere rivolta solamente a ciò che si vuole eliminare;
2. l'operazione dovrà poter essere graduale e controllabile, dall'operatore, in ogni sua fase;
3. non si dovranno produrre materiali dannosi per la conservazione della pietra;
4. non dovrà provocare alterazioni alla struttura quali: microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale.

In ogni caso è sconsigliato procedere alla pulitura delle murature a faccia vista mediante tecniche "nocive" 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 sabbiatura
- 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.

I metodi di pulitura dovranno differenziarsi in relazione, sia al tipo di materiale sul quale si interviene, sia alla sostanza che s'intende asportare, per questo motivo, la scelta dovrà basarsi su indagini preventive in modo da poter avere un quadro informativo puntuale sia sulla natura dei degradi, ed il loro relativo livello d'insistenza, che sulla consistenza fisico-materica del supporto; non di rado, infatti, il processo chimico che innesca il degrado risulta strettamente correlato alla natura del materiale. Rimuovere le sostanze estranee da un manufatto che presenta un degrado molto avanzato può comportare un aggravarsi dello stato di fatto per cui, in questi casi risulterà conveniente prescrivere antecedentemente ai lavori di pulitura, opportune operazioni di pre-consolidamento puntuale delle parti precarie così da evitare di danneggiare frammenti decoesi, esfoliati o indeboliti e, allo stesso tempo, di attaccare una superficie instabile con acqua e/o prodotti chimici che potrebbero peggiorare la situazione.

La rimozione dei depositi incoerenti presenti sul materiale che, a differenza delle croste, non intaccano la natura chimica del materiale, potrà essere eseguita ricorrendo a dei sistemi meccanici semplici, facili da applicare come ad esempio: stracci, spazzole di saggina, scope, aspiratori od altro integrati, dove il caso specifico lo richiede, da bisturi piccole spatole e lavaggi con acqua; nel caso in cui si debbano asportare depositi solidarizzati con il materiale, sarà opportuno ricorrere a dei cicli di pulitura più consistenti come, ad esempio tecniche di pulitura a base d'acqua, pulitura con impacchi acquosi o

con sostanze chimiche, pulitura meccanica, pulitura mediante l'uso di apparecchi aeroabrasivi ecc.

Ogni qualvolta si utilizzino sistemi di pulitura che implichino l'uso di considerevoli quantitativi d'acqua (spray d'acqua a bassa pressione, idropulitura, acqua nebulizzata) dovrà essere pianificato in sede di cantiere, prima di procedere con l'intervento, il sistema di raccolta e di convogliamento del liquido e dovrà essere prevista la protezione (mediante l'utilizzo di teli impermeabili) delle parti che, non essendo interessate dall'operazione di pulitura (serramenti, vetri ecc.), potrebbero essere danneggiate durante la procedura.

- **Consolidamento del materiale lapideo**

Nel caso in cui si presentino patologie di degrado quali ad esempio, scagliature, esfoliazioni, disgregazione del materiale, polverizzazioni ecc. sia in stato superficiale sia in stato avanzato (distacco notevole di materiale, precarie condizioni di stabilità degli elementi lapidei ecc.) sarà opportuno procedere ad interventi di consolidamento corticale o in profondità del materiale, interventi che dovranno rispondere ai seguenti requisiti prestazionali onde assicurarsi la loro effettiva efficacia:

1. reversibilità concepita come la possibilità di poter rimuovere il prodotto (applicato superficialmente) in caso si dovessero verificare, nel tempo, indesiderati e nocivi effetti collaterali;
2. il processo di consolidamento dovrà migliorare le proprietà meccaniche degli strati superficiali del materiale lapideo ed essere in grado di ostacolare l'aggressione degli agenti patogeni;
3. penetrabilità ovverosia capacità del prodotto utilizzato (a base organica od inorganica) di impregnare il materiale lapideo in profondità al fine di evitare la formazione di uno strato superficiale resistente sovrapposto ad uno degradato;
4. i materiali utilizzati dovranno essere, preferibilmente, compatibili con la natura del materiale per modulo di elasticità e di dilatazione termica così da non provocare danni indotti (diretti od indiretti) alla struttura;
5. tali interventi non dovranno consentire la formazione di prodotti dannosi per la conservazione della pietra, né comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore;
6. il materiale introdotto non dovrà saturare completamente i pori così da non alterare i valori di permeabilità al vapore propri del materiale.

Ai fini di garantire la buona riuscita dell'intervento di consolidamento sarà opportuno effettuare preventive indagini conoscitive della struttura così da evitare operazioni generalizzate a tutta la superficie.

È buona norma inserire all'interno dei programmi di manutenzione, postumi all'intervento di conservazione, dei controlli periodici mirati alla verifica dell'effettiva validità delle operazioni di consolidamento in modo da poter realizzare il monitoraggio nel tempo e testarne il comportamento.

- **Stuccatura di murature faccia vista**

In presenza di connesure che agevolino la penetrazione di acqua nella muratura tale da compromettere la conservazione dell'apparecchio murario sarà opportuno realizzare la messa in opera di una nuova stuccatura tramite l'utilizzo di una malta "dolce" (preferibilmente ottenuta con calce naturale debolmente idraulica NHL2 o grassello di calce) simile (o quantomeno compatibile) per composizione (legante⁹ ed inerte), colore e granulometria a quella originaria mantenendo, allo stesso tempo, inalterati i cromatismi preesistenti. La tecnica di stuccatura dei giunti, dovrà riprodurre con la massima fedeltà quella già in opera, se segnalata come positiva nell'abaco degli elementi decorativi e

⁹ Con esclusione assoluta di legante cementizio ad eccezione di ridotte quantità di cemento bianco (esente da gesso ed altri sali solubili) al fine di migliorare le caratteristiche di resistenza meccanica.

tecnico-morfologici qualificanti, evitando incorniciature degli elementi a vista. In linea generale, per i paramenti in laterizio o in pietra concia potrà essere utilizzata la stuccatura denominata alla "cappuccina" (ossia stuccatura con malta a grana fine e colorata, lisciata a filo muro con la cazzuola usata di punta per ottenere una parete piana).

È, inoltre, consigliato l'impiego di stucature con materiali diversi dalla preesistenza qualora questa sia realizzata con materiali incongrui incompatibili con l'apparecchio murario.

A seguito di incollaggi o consolidamenti in profondità d'elementi in pietra è necessaria la stuccatura superficiale così da garantire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza implicare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

- **Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni**

Per quanto concerne le reintegrazioni eseguite tramite sostituzioni parziali adottando la tecnica dello scuci e cuci dovrà essere fatta attenzione anche per quanto concerne la stuccatura e la finitura superficiale della porzione rimossa che dovranno essere simili a quelle preesistenti.

Al fine di integrare parziali lacune di modeste dimensioni si potrà ricorrere a tassellature ed integrazioni a mezzo di stucature eseguite con malta di calce e polvere della stessa pietra (o simile) così da riproporre il cromatismo delle parti lapidee originali.

- **Protezione del materiale lapideo**

Al fine di ostacolare i processi di deterioramento del materiale lapideo (e in modo particolare per cercare di impedire un contatto diretto tra superficie lapidea ed acqua o tra pietra ed agenti inquinanti presenti nell'atmosfera) sarà opportuno operare un intervento di protezione (ad eccezione dei casi in cui la procedura o il materiale utilizzato per il consolidamento presenti anche proprietà idrorepellenti). I requisiti minimi da ricercare in un prodotto protettivo dovranno essere:

1. reversibilità concepita come la possibilità di poter rimuovere il prodotto (applicato superficialmente) nel caso si dovessero verificare, nel tempo, indesiderati e nocivi effetti collaterali;
2. inerzia chimica nei confronti del substrato lapideo;
3. buona stabilità nei riguardi degli agenti inquinanti l'atmosfera;
4. totale assenza di sottoprodotti dannosi al substrato e buona stabilità alle radiazioni U.V.;
5. ottima idrorepellenza ovvero bassa permeabilità all'acqua liquida od ad, eventuali, sostanze corrosive provenienti dall'esterno;
6. buona traspirabilità ovvero permeabilità al vapore acqueo così da mantenere costante i valori igrometrici delle strutture evitando pericolosi ristagni interni d'acqua;
7. minima variazione delle proprietà cromatiche della superficie su cui è applicato.

I prodotti adatti ad assolvere queste funzioni dovranno presentare, necessariamente, una buona compatibilità materica con il supporto così da avere comportamenti fisico-chimici simili mentre, per quanto concerne l'impatto visivo, le protezioni dovranno essere concepite, sia come apporti totalmente trasparenti e neutri tali da consentire la totale leggibilità del supporto (sostanze principalmente di natura organica o a base di silicio), sia come, solitamente, usato in passato, degli strati la cui funzione di protezione (scialbature, velature, sagramature ecc.) nasconda in parte la superficie muraria. La scelta di una delle due soluzioni a discapito dell'altra dovrà, necessariamente, essere connessa sia alla tipologia del fabbricato sia ad eventuali prescrizioni operative indotte da precedenti analisi.

È buona norma inserire all'interno dei programmi di manutenzione, postumi all'intervento di conservazione, l'applicazione programmata nel tempo dei cicli protettivi dal momento che questi hanno una durata limitata nel tempo (strettamente relazionata alla stabilità

chimica e al comportamento in rapporto alle condizioni igrotermiche e all'azione dei raggi ultravioletti) e, di norma, risultando efficaci per un periodo che va dai 5 ai 10 anni dopodiché vengono a mancare le caratteristiche di idrorepellenza.

Particolari architettonici e decorativi in pietra

Nei casi in cui la forma e la disposizione dell'elemento aggettante o il suo stato di conservazione siano tali da non rendere del tutto risolutivo l'intervento di sola regolarizzazione, si potrà ricorrere alla protezione del piano superiore, tramite dei fogli di lamiera metallica (ad es., rame o piombo) appositamente sagomati e lavorati.

Particolari architettonici e decorativi in finta pietra

In presenza di perdita di aderenza degli elementi in finta pietra con il supporto murario deve essere eseguito il loro consolidamento in profondità (realizzato seguendo le procedure di consolidamento di intonaci e cioè attraverso iniezioni di miscele leganti a base di calce), ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata ed il supporto sottostante.

Nei casi dove sia ammessa la fedele ricostruzione è opportuno operare una cauta demolizione delle parti non più coerenti, così da non arrecare danno agli elementi contigui da mantenere ed un successivo uso di modine sagomate secondo un profilo del tutto uguale a quello dell'elemento da ricostruire.

Tinteggiature coloriture e decorazioni pittoriche

La conservazione delle testimonianze cromatiche del supporto intonacato riconducibili alla tradizione storica, materico-cromatica e tecnologica del particolare contesto territoriale, potrà essere realizzata mediante la messa in opera di procedure operative proprie del restauro: pulitura, consolidamento ed eventuale protezione. Conservare uno scialbo a calce significa stimare la compatibilità dell'operazione con la cultura della conservazione, la corrispondenza con le tecnologie della tradizione edificatoria del luogo con il fine di verificare dove realmente questa operazione sia praticabile e allo stesso tempo prendere coscienza delle procedure operative più adatte per intervenire sullo scialbo ricorrendo a tecniche conservative o operazioni ex novo (intonaci o tinteggi) comunque in modo puntuale e non invasivo.

• Materiali e tecniche ammesse

I materiali e le tecniche d'intervento si differenziano a seconda della tipologia e della datazione degli edifici; riproponendo l'effetto di "velatura" e disomogeneità per le nuove tinteggiature da mettere in opera sul costruito storico, circoscrivendo l'effetto di compattezza ed omogeneità per le nuove tinteggiature da realizzarsi sull'edilizia del novecento.

Per il costruito presente all'interno del centro antico è opportuno ricorrere a tecniche tradizionali quali: la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa con pennello largo (così da ottenere un effetto di trasparenza) e la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto sempre con pennello largo o, in alternativa, con apposita pompa spruzzatrice (di norma non dovrebbe essere stesa per più di tre strati, meglio due solamente, perché più lo strato è sottile più si allontana il pericolo di scrostature). In alternativa potrà essere impiegata la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente (con contenuto di resine non superiore al 5%)¹⁰.

Per le eventuali integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature le materie coloranti più adatte sono le terre minerali naturali o, dietro attenta valutazione, ossidi di derivazione

¹⁰ La velatura può essere ottenuta incrementando, nella mano di fondo, il quantitativo di bianco e, contemporaneamente, diminuendo il quantitativo di tinta da utilizzare nella mano di finitura.

chimica, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.

L'Ufficio Tecnico sotto specifica richiesta potrà valutare la possibilità, per fabbricati di "recente costruzione", ovvero nel caso di edilizia risalente alla seconda metà del Novecento, sia di utilizzare tecniche pittoriche che non appartengono alla tradizione sia l'uso di prodotti industriali; in ogni caso previa dimostrazione di essere conformi ai requisiti di buona resistenza all'acqua piovana, buona adesione e compatibilità materica con il supporto ed elevata traspirabilità. Per questa categoria d'edifici è lecita, previo attento studio che ne comprovi la preesistenza, la messa in opera di graffiati.

Per le operazioni di ri-tinteggiatura dovrà essere posta particolare attenzione alla preparazione del supporto poiché è sconsigliato tinteggiare su supporti in avanzato stato di degrado o costituiti da materiale incompatibile (malte a base cementizia). In presenza di tinteggiature non compatibili con il supporto storico (sovente a base di resine sintetiche), in special modo se stese sul patrimonio storico, è buona norma procedere alla loro preventiva asportazione prima di ripristinarle attuando tecniche proprie della tradizione (tinteggiatura alla calce o ai silicati).

• **Colori e toni delle tinteggiature**

In assenza di lacerti di intonaco dipinto degni di essere salvaguardati, si procede (in attesa della redazione dello specifico piano del colore) al rifacimento della tinteggiatura, previo puntuale progetto coloristico redatto sulla base dei seguenti criteri:

- reperimento di tracce, anche se minime, di coloritura ancora presenti (reperibili sovente nelle parti maggiormente protette come sotto i cornicioni, i davanzali o i balconi), riconducibili alla tradizione locale ed individuate durante l'indagine stratigrafica;
- reperimento di documentazione iconografica e/o archivistica comprovante la presenza di una colorazione storica;
- individuazione della tipologia cromatica dell'edificio, facendo riferimento ad edifici tipologicamente simili;
- valutazione del peso cromatico che l'edificio ha nel contesto ambientale ed urbanistico in cui è inserito;
- modi di percepire il colore: le proprietà di distinguere un singolo colore non sono assolute ma strettamente relazionate al contesto e allo sfondo ovvero sia alle condizioni di luce, ai manufatti ed ai colori che lo circondano.

Apertura o modifica delle luci nei fronti esterni

Gli elementi architettonici di rifinitura per la realizzazione di eventuali architravi, spallette o tamponature dovranno essere attinti dai modelli tipologici della tradizione del luogo così come indicato nello specifico abaco degli elementi decorativi e tecnico-morfologici caratterizzanti.

CAPO III - Sistema elementi di finitura della facciata

Serramenti oscuranti

In mancanza di uno specifico piano del colore, è buona norma impiegare i soli colori della tradizione che si identificano nelle varie tonalità dei verdi, dei bruni (comprendenti anche le tonalità dei nocciola e dei beige) e dei grigi, utilizzando la tonalità che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata¹¹. Soluzioni alternative potranno essere legittimate se legate all'evoluzione storico-architettonica del fabbricato e se avallate dal parere positivo dell'ufficio tecnico del comune.

¹¹ Per maggior chiarezza sull'argomento si veda l'articolo inerente le tinteggiature coloriture e decorazioni pittoriche.

Il colore dei tessuti o degli stuoini dovrà accordarsi con la grammatica cromatica della facciata, in mancanza di uno specifico piano del colore valgono le indicazioni precedentemente enunciate in merito alle tonalità da utilizzare per i serramenti oscuranti esterni.

Finestre e porte-finestre

In mancanza di uno specifico piano del colore, potranno essere utilizzati i soli colori della tradizione che, di norma, si identificano nelle varie tonalità dei bianchi, dei bruni e dei grigi, privilegiando quello che meglio si equilibra con la tinteggiatura della facciata. La faccia interna dell'infisso potrà essere tinteggiata in colore bianco e quella estera di colore differente in accordo con la cromia della facciata. Verniciature trasparenti che mantengono a vista la venatura del legno potranno essere legittimate da una documentata e storicizzata preesistenza.

Porte e portoni

Le tonalità della colorazione dovranno essere desunte, dove possibile, dalle eventuali tracce originali ancora presenti sulla superficie, in assenza di queste o di uno specifico piano del colore, le tonalità potranno essere desunte dalla gamma cromatica della tradizione del luogo (generalmente nelle varie tonalità dei bruni, dei verdi e dei grigi), selezionando la tonalità che meglio si armonizzi con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengono a vista la venatura del legno potranno essere legittimate da una documentata e storicizzata preesistenza.

Vetrine e simili¹²

I materiali e le finiture utilizzati per la realizzazione delle vetrine, dovranno essere coerenti con l'effigie storica del fabbricato e dell'intero comparto urbano seguendo le indicazioni già enunciate per gli altri tipi di serramenti esterni. Le vetrine di una stessa attività commerciale dovranno uniformarsi per forma, materiale e cromie alle aperture del piano terra dell'Unità Edilizia in cui sono collocate per questo, se un esercizio si estende su due o più Unità Edilizie è buona norma che le relative vetrine si conformino secondo i dettami delle aperture delle singole Unità.

L'illuminazione artificiale dovrà essere rivolta verso l'interno e non creare fenomeni di abbagliamento o di disturbo della percezione visiva.

Elementi in ferro lavorato (grate, ringhiere, cancelli e simili) (vedi articolo 30 della parte normativa)

La colorazione degli elementi in ferro lavorato dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione (di colore grigio grafite o tonalità scure brunite), oppure a corpo con piombaggine.

Potrà essere legittimata l'introduzione di nuovi elementi in ghisa o in ferro lineare (quadro, rettangolare e tondo, cavo o pieno) a condizione che non implicino alterazione nella composizione architettonica delle facciate; l'oggetto massimo, deve essere di cm 30 nel caso di oggetti posti ad un'altezza minima di m 2,50 dal suolo, mentre deve scendere a cm 10 qualora il suolo pubblico sia costituito da marciapiede o altro percorso.

CAPO IV - Sistema oggettistica di corredo al fronte esterno

¹² Le seguenti prescrizioni devono essere adattate a tutti i tipi di serramento che pur non essendo realmente riconoscibili come vetrine possono essere comunque assimilabili alle medesime come ad esempio le vetrinette applicate esternamente alla facciata, le partiture vetrate a tutta altezza ecc.

Insegne

Nei casi in cui la collocazione nella zona sovrastante l'apertura sia impedita dalla presenza di elementi di valore storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) sarà necessario ricorrere ad una soluzione progettuale conciliabile con l'elemento di pregio, assicurandone, allo stesso tempo, la conservazione e la visibilità.

Per quanto concerne le insegne a bandiera dovranno rientrare entro le dimensioni massime totali di cm 50x80 e discostarsi dagli angoli degli edifici di una misura almeno pari al doppio rispetto alla misura dello sbalzo dell'insegna stessa; inoltre, il loro fissaggio mediante tassellatura non dovrà causare danni, anche se derivanti da fattori meteorologici, al paramento murario.

La larghezza dell'insegna posizionata in facciata sopra le cornici di apertura non dovrà superare quella degli stipiti dell'attività commerciale a cui si riferisce, allo stesso tempo l'insegna non dovrà aggettare dal filo facciata più di circa cm 10 e l'altezza minima da terra di qualsiasi elemento dell'insegna, se non posto a ridosso del paramento murario, dovrà essere di m 2,20 rispetto alla quota del marciapiede.

L'aspetto esteriore delle insegne (sia per i colori¹³ sia per la grafica) dovrà risultare quanto più possibile in armonia e in conformità con il carattere della facciata in modo da stabilire un equilibrio cromatico ed architettonico con la compagine dell'edificio; in ogni caso è buona norma evitare di ricorrere a colori accesi e luci che potrebbero rendere difficile o ridurre la comprensione e la visibilità della segnaletica stradale così come è opportuno evitare di ricorrere a scritte adesive applicate sui vetri, in questo caso può essere conveniente delineare la dicitura direttamente sul supporto.

Tende parasole

L'apposizione di tende parasole sui fronti esterni degli edifici dovrà rapportarsi con l'assetto globale dell'intero fabbricato in cui tali elementi si inseriscono, rispettando le caratteristiche architettoniche e decorative. L'introduzione delle tende parasole non dovrà costituire un fattore alterante l'equilibrio formale della facciata per questo, con la volontà di rispettare pienamente i caratteri tipologici e decorativi del contesto, si dovrà trattare di elementi capaci di armonizzarsi con l'esistente per materiale, colore e fattura. In linea generale le coloriture adatte al contesto sono il verde cipresso l'amaranto scuro e il beige.

Illuminazione privata a servizio dei negozi, pubblici esercizi e abitazioni private

È buona norma che gli eventuali corpi illuminanti privati concessi ad associazioni o gruppi di esercenti non siano compensazioni di insegne pubblicitarie. Questi elementi dovranno, necessariamente, confrontarsi per foggia, materiale e cromia all'ambiente architettonico in cui sono locati. Gli apparecchi illuminanti non potranno riportare alcuna scritta o marchio, la sporgenza sul sedime pubblico potrà avvenire solo nella misura necessaria a garantire la loro funzionalità, la loro altezza minima dal suolo non dovrà essere inferiore a 2,20 m e in linea generale, dovranno essere costituiti da materiale metallico color grigio antracite e vetro con disegno a foggia semplice. Il fascio luminoso proveniente dagli apparecchi di illuminazione privata dovrà indirizzarsi dall'alto verso il basso e non essere rivolto direttamente o indirettamente verso il senso di marcia. Gli apparecchi di illuminazione privata dovranno conformarsi ai principi di minimo impatto visivo così da non costituire intralcio alla circolazione e non impedire la corretta visione della segnaletica stradale, della toponomastica e degli eventuali impianti semaforici.

Bacheche

¹³ In linea generale possono essere utilizzate scritte in oro su fondo nero, verde o amaranto

L'introduzione, eventuale, di nuovi modelli diversi da quelli elencati nell'abaco dovrà rispettare i seguenti parametri: oggetto massimo sul fronte strada cm 5 superficie non superiore agli mq 0,60, altezza totale da terra non oltre i m 2,00, collocazione esclusivamente presso la sede delle suddette attività.

Per attività di informazione e comunicazione di interesse collettivo (quali associazioni di categoria, culturali, sportive, ricreative, sociali), previa presentazione di un progetto unitario (in riferimento a quanto indicato nell'abaco specifico), potrà essere valutata l'installazione di bacheche informative da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del centro antico, in ogni caso gli spazi interni dovranno essere impiegati solo e soltanto a fini informativi e non pubblicitari.

CAPO V - Sistema segnaletica e affissioni

Frecce segnaletiche e indicazioni turistiche

Il riordino della segnaletica e delle indicazioni turistiche esistenti, nel pieno rispetto di quanto previsto dal codice della strada, dovrà trovare i suoi presupposti nel minimo impiego degli elementi indicatori così da evitare inutili e ingombranti doppioni e sovrapposizioni.

La freccia segnaletica dovrà essere alta cm 20 e lunga cm 100, riportare scritte nere su fondo bianco (o bianche su fondo marrone per insegne inerenti indicazioni di località o punti di interesse storico, artistico, culturale e turistico) in caratteri chiari e ben leggibili disposti su non più di due righe sovrapposte. Eventuali sintetizzazioni grafiche o logotipi, di modeste dimensioni, potranno essere collocati in una finestrella a lato della singola indicazione. Previa attenta valutazione possono essere posizionati su pali, cartelli indicatori illustranti il nome del monumento architettonico e/o archeologico, dell'architetto e la data della costruzione; per tali elementi valgono le prescrizioni enunciate al primo comma del suddetto articolo.

Manifesti murali cartelli e cartelloni

L'affissione di manifesti murali dovrà essere operata con il massimo rispetto dell'immagine della città antica.

I manifesti di dimensione maggiore a cm 30x40 collocati in luoghi deputati ormai storicizzati dovranno essere forniti di apposite bacheche o appostiti sostegni, stabilmente infissi nel terreno che, per forma e materiale, si integrino col messaggio materico-cromatico della tradizione del luogo; tali elementi non potranno sporgere più di cm 4, avere un'altezza massima non superare a cm 220 da terra e una larghezza non superiore a cm 120.

CAPO VI - Impianti tecnologici

Tubazioni di reti (gas, acqua e simili)

Lo scuro dei contatori del gas e/o dell'acqua collocati in facciata dovrà presentare materiale, forma e colore tali da consentire di armonizzarsi adeguatamente con il contesto in cui è posizionato (zoccolatura, fondo ecc.), così da implicare la minor alterazione possibile. Gli sportelli rasomuro potranno essere in rame, in ghisa con colorazione naturale o, in alternativa, in lamiera dipinta color rame ossia, su facciate intonacate, con colore e trattamento simile a quello di facciata; su facciate con apparecchi faccia vista, in laterizio o in pietra (ma non di rilevante valore artistico e documentario) potranno essere utilizzati battenti con telai in ferro e cornici a scomparsa, rivestiti con gli stessi materiali (recuperati) della facciata. In ogni modo queste ante dovranno essere alloggiare rispettando la grammatica compositiva della tessitura muraria. Il trattamento superficiale

degli sportelli (colore e finitura) dovrà, in ogni caso, essere, tale da garantire un'adeguata durabilità nel tempo.

La soluzione dell'alloggiamento dei contatori in un vano ricavato nella muratura esterna è opportuno adottarla solo, in caso di vera necessità in quanto, l'apertura in breccia di una o più nicchie ravvicinate nella struttura muraria causa l'indebolimento del maschio murario resistente. Questo dato si rileva di primaria importanza in caso di evento sismico.

Pannelli solari

Nel caso che la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto evitando di alterare le prospettive visibili), potranno essere installati pannelli solari sulle coperture solo previa attenta valutazione ambientale appurata tramite un'approfondita documentazione fotografica realizzata sia, ai vertici dei coni ottici limitrofi più significativi, sia in posizione panoramica.

Impianti di condizionamento e simili

L'eventuale installazione dei macchinari su facciate visibili dalla pubblica via sarà possibile solo quando l'apparecchiatura (il cui ingombro si sviluppi all'interno e non all'esterno), non apporti alcuna sgrammaticatura formale o cromatica alla facciata ovvero, all'apparato decorativo della medesima; perché ciò sia fattibile, potranno essere utilizzate aperture che già caratterizzano il linguaggio della facciata non necessarie al fine di garantire i requisiti igienici minimi previsti dalla vigente normativa per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti, persiane da mantenere fisse ecc.).

In alternativa i gruppi di refrigerazione potranno essere installati sulle coperture (nel caso che la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto evitando di alterare le prospettive visibili), previa attenta valutazione ambientale appurata tramite un'approfondita documentazione fotografica realizzata sia ai vertici dei coni ottici limitrofi più significativi, sia in posizione panoramica.

La suddetta collocazione potrà avvenire in riferimento alle seguenti indicazioni:

- se disposti su coperture piane o a falda, celati da opportuni manufatti (in muratura od in metallo) dimensionalmente sufficienti ad includere l'impianto tecnologico ed assicurarne la funzionalità. L'elemento potrà essere accostato alle eventuali murature emergenti dalla copertura (parapetti, muri d'attico ecc.) se arretrato rispetto alla linea di gronda in misura tale da non essere visibile dal basso e se, tinteggiato dello stesso colore in maniera tale da ridurre la visibilità e garantirne l'adeguato inserimento ambientale;
- quando, posizionati sulla copertura di fabbricati minori, siano posti ad una quota decisamente inferiore rispetto alla copertura del manufatto principale e si affaccino su chiostre o, in ogni modo, su spazi completamente interni all'edificio.

Fermo restando il divieto di inserimento di prese d'aria o bocche di sfiato sulla facciata principale potrà essere valutato il loro inserimento, previa attenta valutazione della valenza storico-architettonica del fabbricato, in rispetto alla grammatica del fronte se posizionati a raso facciata senza alcun rilievo. È in ogni caso consigliabile valutare altre soluzioni che prevedano la collocazione dello sfiato sui vetri degli infissi delle finestre o porte finestre, se questi non siano di notevole valore storico, artistico o documentario.

Campanelli, citofoni, videocitofoni

I corpi di fabbrica che, pur con un solo accesso, sono muniti di due o più corpi scala separati potranno presentare due o più apparecchiature dei campanelli; in questo caso le pulsantiere potranno essere divise per scala e collocate contrapposte tra loro (negli

sguanci del portone o ai lati dello stesso secondo quanto già enunciato) coerentemente con la posizione delle scale interessate.

CAPO VII - Sistema spazio esterno

Pavimentazioni

Negli interventi di manutenzione o restauro sarà opportuno utilizzare materiali di recupero ancora validi o quantomeno compatibili con quelli in opera per colore, spessore e dimensione. Potranno essere utilizzati materiali differenti dalle preesistenze se quelli in opera risultano incongrui con la tradizione, o nel caso di documentata irrecuperabilità dei materiali in opera.

Nei casi in cui si esegua l'operazione di messa a norma degli impianti, la rimozione degli elementi (preferibilmente delle sole fasce perimetrali) al fine di permettere il passaggio di tubazioni e corrugati dovrà implicare, a lavori ultimati, il ripristino della pavimentazione nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

Recinzioni e muri di confine

Gli interventi di manutenzione e restauro sulle recinzioni dovranno evitare sostituzioni di parti componenti le strutture. Le coloriture dei muri di cinta dovranno rapportarsi al cromatismo dell'ambiente urbano limitrofo in accordo con l'ufficio tecnico competente, in riferimento ad idonee campionature (in numero non inferiore a 3) realizzate sulla base del colore utilizzato per le facciate.

È opportuno che i muri di cinta e le recinzioni non presentino altezze superiori a m 2,90¹⁴. Eventuali eccezioni dovranno essere motivate (ad esempio, in presenza di particolari caratteristiche ambientali o nel caso siano giustificate da esigenze architettoniche di continuità di fronti murati) e accettate caso per caso; inoltre, è opportuno che tutte le recinzioni forate siano schermate verso l'area pubblica da siepi vegetali, almeno di pari altezza.

Le recinzioni costituite da paletti di ferro e rete a maglia sciolta potranno essere utilizzate negli orti urbani o nei resedi individuali previa schermatura con siepi vegetali almeno di pari altezza.

Resedi

Ferme restando le dimensioni indicate all'articolo 23 del Regolamento Edilizio, nelle aree di pertinenza delle singole unità edilizie la realizzazione dei seguenti interventi dovrà attenersi alle indicazioni di seguito riportate:

- piccoli forni in aderenza al fabbricato o ad altre porzioni di muratura esistenti, purché siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze e allontanamento dei fumi: tali elementi accessori dovranno essere costruiti in muratura tipo facciavista o intonacata, con manto di copertura in cotto, nel numero massimo di uno per resede di pertinenza;

¹⁴ L'altezza massima della recinzioni dovrà essere calcolata in base alla tipologia costruttiva, ad esempio:

- per recinzione in muratura piena a faccia vista o rivestita con intonaco, (anche se parzialmente forata da aperture) l'altezza non dovrà superare il 1,50 m;
- per recinzione costituita da base in muratura e ringhiera in ferro (eventualmente scandita da montanti in muratura) l'altezza non dovrà superare il 1,00 m per la base in muratura e 2,00 m per il totale della recinzione;
- per recinzione realizzata da sola ringhiera in ferro battuto, con cordolo di base di altezza non superiore a 20 cm l'altezza massima dovrà essere pari a 1,70 m;
- per recinzione in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base di altezza non superiore a 20 cm l'altezza massima dovrà essere pari a 2,00 m;
- per recinzione in legno, (senza nessun tipo di fissaggio con malta) formata da pali piantati nel terreno, corrente orizzontale ed eventuali saette inclinate o a croce all'interno dei riquadri tra i montanti l'altezza non dovrà superare il 1,00 m

- piccole serre, nel numero massimo di una per ogni resede di pertinenza. Dette serre dovranno essere realizzate con struttura metallica (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione. Potranno essere destinate esclusivamente al ricovero di piante da giardino ed è vietato qualsiasi altro uso, anche parziale;
- piccoli manufatti destinati al ricovero attrezzi realizzati con strutture lignee leggere smontabili (con assoluta esclusione di opere cementizie, manufatti in eternit, cemento, vetroresina), semplicemente appoggiati a terra o fermati mediante un ancoraggio al suolo di facile rimozione e la realizzazione di eventuali pedane in legno da togliere al momento della rimozione del manufatto stesso (è vietata la realizzazione di fondazioni o piattaforme in cemento o in muratura). All'interno di tali manufatti non dovranno essere realizzati impianti tecnologici e scarichi di sorta; le suddette strutture non dovranno comportare alcuna modificazione dello stato dei luoghi. Tali manufatti dovranno essere nascosti alla vista tramite schermature verdi di siepi ed elementi di essenze locali.

Arredi fissi e/o temporanei per l'uso degli spazi aperti

Per la corretta realizzazione degli elementi di arredo da realizzarsi ex-novo si indicano di seguito i seguenti principi generali:

- assumere, come quadro di riferimento, la grammatica della facciata, dell'ambito urbano di pertinenza o dello spazio pubblico in cui si inseriscono o da cui sono visibili, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative di tale intorno spaziale;
- non determinare disturbo, per tipologia, posizione, colori e dimensioni, alla circolazione, sia ciclo-pedonale che veicolare, né alla segnaletica stradale, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione;
- non occultare la toponomastica;
- essere progettati e realizzati in modo da evitare potenziali pericoli per la salute e la sicurezza degli utenti (ad esempio evitare l'impiego di materiali potenzialmente dannosi per la salute umana, evitare spigoli vivi che possano mettere a rischio la sicurezza dei fruitori ecc.);
- essere progettati e realizzati in modo da resistere con ampi margini di sicurezza al peso proprio ed ai carichi accidentali che per la loro funzione devono sopportare;
- essere progettati e realizzati in modo da non aggravare od ostacolare la manutenzione e pulizia degli spazi pubblici;
- essere progettati e realizzati in modo da rispettare tutte le normative vigenti applicabili all'intervento.

Pedane e delimitazioni

Vasi e/o fioriere in cotto potranno essere quadrati, tondi, rettangolari limitando la dimensione massima non oltre i cm 60 (diametro per quelli tondi e lato per quelli quadrati e rettangolari), posizionati a terra, su sostegni metallici di colore grigio antracite opaco o su sostegni di legno colore naturale o trattato. In alternativa l'area pubblica di pertinenza ai pubblici esercizi potrà essere delimitata impiegando ringhiere in ferro color grigio antracite o altro colore che si accordi con i toni delle strutture circostanti, in legno naturale o trattato, o corda di colore naturale con altezza non superiore a cm 90.

Sedili, sedie e tavoli

I materiali adatti a tale impiego potranno essere: il ferro color grigio antracite o altro metallo e coloritura ritenuta congrua con il contesto circostante, il legno naturale, colorato o trattato, il vimini. Le sedie ed i sedili potranno essere dotati di cuscini in stoffa di colore consono al contesto, nel caso di presenza di tenda parasole (conforme all'abaco) dovranno rispettare la cromia della tenda.

Gazebi e ombrelloni

Gli ombrelloni, di norma adatti per spazi urbani ristretti, dovranno presentare forma rotonda, quadrata o rettangolare opportunamente desunta dal catalogo dei modelli; i suddetti elementi potranno essere disposti singolarmente o in serie. La tipologia più adatta è quella caratterizzata da una struttura in legno naturale o metallo, con telo resistente, colore opaco preferibilmente chiaro (beige, ecrù), da coordinarsi con il contesto urbano, in doppio cotone impermeabilizzato o simili (sono esclusi tessuti plastici).

Sistema illuminante

La progettazione dell'illuminazione pubblica dovrà prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico e della luminosità. Nelle zone a verde (parchi, viali e giardini) e negli ambiti di valore artistico o ambientale l'indice di resa cromatica dei corpi illuminanti non dovrà essere inferiore al 70%.

I supporti per l'illuminazione potranno essere sia a stelo che a mensola, in ogni caso dovranno essere di tipo e forma normalizzata così come indicato negli specifici abachi (è categoricamente vietato l'uso di pali stradali come supporto degli apparecchi illuminanti). Gli eventuali bracci e mensole della vecchia illuminazione a gas potranno essere mantenuti con le necessarie integrazioni.

PARTE TERZA - ABACO DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI

L'abaco degli elementi caratterizzanti del centro storico è costituito da numerose schede fotografiche. Per una più agevole consultazione, la parte terza dell'Allegato 4 è stata pertanto riprodotta separatamente dal corpo normativo (anche come file informatico), seppure parte integrante dello stesso.

Precisazione

L'Allegato 4, norme per il Centro Storico, deriva per gran parte da un lavoro originariamente condotto dagli architetti Stefania Franceschi e Leonardo Germani per conto del Circondario della Val di Cornia.

ALLEGATO 5 - INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

Art. 1 - Finalità

1. Il seguente Titolo è finalizzato a disciplinare ed incentivare gli interventi edilizi che perseguono i seguenti obiettivi così suddivisi:
 - 1.1 migliori condizioni di benessere percettivo ed inserimento nel contesto, tutela dei caratteri storici e delle tecniche costruttive locali, armonizzazione degli interventi con i caratteri dell'ambiente naturale nel quale si inseriscono - AREA 1;
 - 1.2 risparmio delle risorse mediante la riduzione di consumi ed impiego di energie alternative rinnovabili - AREA 2;
 - 1.3 razionalizzazione delle risorse idriche con riduzione dell'impatto ambientale - AREA 3;
 - 1.4 miglioramento della qualità ambientale degli spazi interni - AREA 4;
 - 1.5 favorire la mobilità non meccanizzata e l'eliminazione delle barriere architettoniche - AREA 5;

Art. 2 - Campo di applicazione

1. Rientrano nell'ambito di applicazione del presente Titolo i fabbricati di qualunque destinazione d'uso ed in qualsiasi ambito territoriale soggetti ai seguenti interventi edilizi:
 - 1.1 Nuova Costruzione e Ristrutturazione Urbanistica, interventi di tipo A;
 - 1.2 Demolizione e Ricostruzione con o senza modifica della sagoma con o senza incremento volumetrico, interventi di tipo B;
 - 1.3 Ristrutturazione Edilizia / Addizioni Volumetriche, interventi di tipo C;
 - 1.4 Interventi Manutentivi / di Restauro, interventi di tipo D.
 - 1.5 La presente disciplina si applica anche agli interventi previsti da piani attuativi ancorché già convenzionati.

Art. 3 - Strumenti di progettazione e verifica della qualità

1. Fanno parte del presente Regolamento Edilizio le schede allegate e suddivise nei cinque ambiti sopra descritti.
2. Ciascuna scheda riporta l'Area come Ambito di applicazione, con gli obiettivi, gli indicatori di prestazione di tipo qualitativo o quantitativo con le relative unità di misura; a corredo di ogni scheda sono presenti alcune strategie esemplificative perseguibili per il raggiungimento degli obiettivi stessi.
3. La compilazione delle schede è facoltativa e non essendo previsti punteggi in negativo, quelle non compilate non concorreranno alla determinazione del punteggio finale.
4. In ogni scheda è indicata la documentazione tecnica minima obbligatoria di corredo.
5. Nel caso in cui nelle schede siano indicati più livelli prestazionali, gli stessi si intendono alternativi e non cumulativi.

Art. 4 - Documentazione da allegare all'istanza e modalità di verifica per l'ottenimento degli incentivi

1. La progettazione dovrà contenere specifica documentazione (elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi) redatta appositamente per la verifica della qualità dell'intervento. All'interno delle schede è indicata per ogni singolo requisito la tipologia di documentazione richiesta; è comunque sempre possibile integrare tale documentazione in relazione a scelte tecniche adottate anche al fine di garantire una maggiore efficacia delle azioni proposte.

2. Detti elaborati dovranno essere redatti dal professionista incaricato della progettazione sostenibile per dimostrare la rispondenza del progetto ai requisiti di cui si intende avvalersi per il raggiungimento del punteggio necessario per ottenere gli incentivi.
3. L'Amministrazione comunale, tramite la commissione per l'edilizia sostenibile verifica che i progetti siano corredati di tutta la documentazione necessaria, finalizzata ad evidenziare i contenuti di sostenibilità propri dell'intervento. Il parere della suddetta commissione risulta vincolante al fine di erogare gli incentivi.
4. In caso di interventi non soggetti a rilascio di titolo abilitativo edilizio da parte del Comune, il parere della Commissione dovrà essere acquisito preventivamente.
5. In questa fase di vigenza dell'attuale Regolamento Urbanistico, il bonus della SLP trova un'applicazione ridotta in quanto gran parte delle previsioni contenute nelle schede di Trasformazione utilizzano il parametro del numero di alloggi massimo consentito. Tale bonus pertanto si applica sin d'ora alle trasformazioni urbanistiche del patrimonio esistente non disciplinato dal parametro degli alloggi e, in futuro, alle previsioni dei nuovi strumenti di pianificazione comunale che utilizzeranno l'indice della superficie lorda di pavimento.

Art. 5 - La quantificazione degli incentivi

1. Il presente regolamento definisce ed individua gli incentivi concessi applicando un criterio che consente i seguenti premi:
 - 1.1 bonus di SLP per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione con o senza modifica della sagoma e di incremento volumetrico con il limite massimo del 10% di quella esistente o di previsione urbanistica;
 - 1.2 riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e addizione volumetriche, con il limite massimo del 70% degli importi dovuti;
 - 1.3 riduzione della leva fiscale (annualmente stabilita dall'Amministrazione Comunale) per gli interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetriche, interventi manutentivi e conservativi, con il limite massimo del 60 % della quota annuale per i dieci anni successivi alla conclusione dei lavori e della relativa dichiarazione di conformità degli stessi.
2. E' comunque fatta salva la possibilità da parte del Comune di valutare la realizzazione di spessori murari e solai comportanti superfici ed altezze superiori a quelle ammesse dallo strumento urbanistico.
3. Gli incentivi, sono determinati sulla base della seguente tabella con condizioni non cumulative.

AREA	PUNTI	TIPO DI INTERVENTO			TIPO DI INTERVENTO			TIPO DI INTERVENTO		
		SLP%	ONERI%	TASSE LOCALI %	SLP%	ONERI%	TASSE LOCALI %	SLP%	ONERI%	TASSE LOCALI %
1	1<X<3	0,2	1,00	0,40	1,50	2,00	1,90	2,50		
	4<X<6	0,5	2,00	0,75	2,50	3,50	3,75	3,80		
	7<X<8	2	3,00	1,00	4,00	5,00	5,00	5,00		
2	1<X<10	0,6	6,00	1,20	9,00	12,00	4,70	8,00		
	11<X<20	1,9	12,00	2,30	15,00	17,00	9,40	15,00		
	21<X<32	2,5	15,00	3,00	20,00	25,00	15,00	20,00		
3	1<X<5	0,4	3,00	0,80	5,00	7,00	3,35	5,00		
	6<X<10	0,8	5,00	1,50	7,00	10,00	6,85	8,00		
	11<X<15	1,5	9,00	2,00	12,00	15,00	10,00	10,00		
4	1<X<8	0,6	5,00	1,20	7,00	10,00	4,30	8,00		
	9<X<16	1,9	9,00	2,30	12,00	15,00	8,60	15,00		
	17<X<28	2,5	12,00	3,00	16,00	20,00	15,00	20,00		
5	1<X<2	0,75	1,50	0,50	2,00	2,50	2,50	2,50		
	X=3	0,75	1,50	0,50	2,00	2,50	2,50	2,50		

La tabella individua orizzontalmente le 5 aree, ognuna delle quali riporta tre range di punteggio (ad eccezione dell'area 5), mentre verticalmente riporta le tipologie di intervento edilizio a cui corrispondono le percentuali relative alla tipologia di incentivo scelta in fase progettuale.

Art. 6 - Adempimenti a fine lavori

1. Al termine dei lavori, il professionista abilitato alla certificazione di conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti a esso, e le ditte esecutrici dovranno allegare, ognuno per le proprie competenze, un'apposita dichiarazione che l'opera realizzata è conforme a quanto progettato e dichiarato.
2. Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata da specifica documentazione fotografica relativa alle varie fasi di svolgimento dei lavori attestante in particolare l'utilizzo di quei materiali o tecniche non visibili o comunque non ispezionabili a fine lavori.
3. Qualora la dichiarazione e la documentazione di cui sopra non siano presentate, il Comune provvederà a farne esplicita richiesta al titolare dell'atto abilitativo. Il mancato inoltro della suddetta dichiarazione e/o documentazione, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale richiesta, comporta la decadenza degli incentivi goduti e l'applicazione delle norme di inottemperanza.

Art. 7 - Varianti in corso d'opera

1. Potranno essere accettate variazioni in corso d'opera inerenti gli aspetti relativi agli incentivi. Dette varianti, ancorché non necessarie ai sensi della vigente normativa in materia di procedimento edilizio, dovranno necessariamente essere sottoposte alla commissione per l'edilizia sostenibile prima dell'esecuzione dei lavori di modifica. Le varianti non potranno determinare punteggi inferiori a quelli iniziali.

Art. 8 - Inottemperanza

1. La non attuazione di una parte o della totalità delle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi comporteranno l'applicazione delle seguenti sanzioni:
 - 1.1 nei casi in cui l'incentivo beneficiato sia stata la SLP la mancata attuazione determinerà parziale difformità e saranno applicate le sanzioni previste dalla disciplina edilizia vigente;
 - 1.2 nei casi in cui l'incentivo beneficiato sia di tipo monetario, dovranno essere integralmente versati i contributi dovuti.

Schede

Area 1 Qualità ambientale esterna

Scheda 1.1

Comfort visivo-percettivo ed integrazione con il contesto

Obiettivi

- Garantire che gli spazi esterni abbiano condizioni di benessere percettivo accettabili in ogni periodo dell'anno, armonizzando l'intervento con le caratteristiche dell'ambiente naturale e dell'ambiente costruito in cui si inserisce, tutelando i caratteri storici, materiali, costruttivi e tecnologici locali.

Documentazione di corredo

- planimetria dettagliata con indicazione di forme, proporzioni e caratteristiche superficiali dei materiali, di edifici e spazi esterni;
- simulazione degli effetti visivo - percettivi dell'intervento proposto in riferimento al contesto ambientale (fotografie o applicativi di rendering 3-D);

Indicatore di prestazione

Scala di Prestazione

- qualitativa

PRESTAZIONE QUALITATIVA	PUNTEGGIO
Assenza di strategie	0
Presenza di strategie e realizzazione di soluzioni progettuali atte a garantire buone condizioni di benessere visivo-percettivo.	3

Possibili Strategie

Le principali strategie progettuali attuabili al fine di ottimizzare la percezione complessiva integrata di un luogo o di uno spazio, si possono riassumere come segue:

- **Carattere morfologico dell'ambiente**

Le forme dell'intorno visivo, rispetto agli spazi di percorso e di uso, devono essere tali da consentire l'identificazione degli spazi stessi con le caratteristiche di utilizzo (ad esempio protezione, tramite forme raccolte, convesse, per usi che richiedono privacy e relax; apertura, tramite forme ampie, concave, per usi più socializzanti e dinamici).

- **Caratteristiche superficiali e cromatiche dei materiali**

La natura e il colore dei materiali sono determinanti nel suscitare sensazioni nell'utente: un materiale metallico, ad alta riflettanza, produrrà sensazioni di eccitamento e, talvolta, di disorientamento, mentre materiali naturali, dai colori tenui (pastello), inducono sensazioni di rilassamento e benessere; Generalmente, i colori corrispondenti a lunghezze d'onda più corte (verso lo spettro del violetto) tendono a suscitare sensazioni di calma, mentre quelli ad onde più lunghe (verso lo spettro del rosso) inducono dinamismo.

- **Orientamento spazio-temporale**

La localizzazione e l'organizzazione dei percorsi deve essere tale da consentire all'utente di identificare, in modo chiaro, l'ingresso, i punti di passaggio (soglie) tra un micro ambiente ed un altro, i luoghi di sosta e di attività, e l'uscita.

La scelta e localizzazione di essenze vegetali ed elementi artificiali deve essere tale da stimolare la percezione della variazione temporale dello spazio, attraverso il mutare delle stagioni.

• **Stimolazione sensoriale**

Forme, colori, materiali devono tendere, comunque, negli spazi esterni, a garantire una stimolazione sensoriale attraverso la variabilità degli input percettivi (a differenza degli spazi confinati, che possono avere connotazioni più “stabili”, in quanto, generalmente, più specializzati e permanenti per condizione d'uso e di stato); tali stimoli possono avvenire attraverso:

- alternanza di forme convesse e forme concave;
- alternanza di colori “freddi” e colori “caldi”;
- alternanza di visuali “introverse”, focalizzate allo spazio d'attività, e visuali “estroverse”, rivolte ad ampi spazi aperti e fughe all'orizzonte;
- alternanza di “alto” e “basso”, tra spazi raccolti e spazi di dominazione visiva;
- stimolazione per variazioni progressive, di forma (visive, come nel caso di pareti in curva, rispetto a pareti complanari);
- di suoni (sorgenti e barriere) e di profumi (giardini dei sensi).

Suggerimenti sul come conseguire gli obiettivi di progetto

Strategie di riferimento:

Le caratteristiche morfologiche-costruttive e cromatico-materiche dell'intervento nel suo complesso (edifici e sistema di spazi aperti) devono dimostrare un buon adattamento all'ambiente (urbano, rurale) in cui si inseriscono, attraverso l'adozione di:

- configurazioni coerenti con le caratteristiche del luogo;
- soluzioni che facilitino l'orientamento, rispetto alle coordinate geografiche ed orografiche, e la leggibilità delle caratteristiche geomorfologiche del luogo;
- caratteristiche spaziali planivolumetriche coerenti con le norme disciplinate dallo strumento urbanistico vigente e con le forme del paesaggio naturale;

In particolare:

Per gli interventi nei centri storici si rimanda a quanto stabilito dallo specifico regolamento.

Area 1 Qualità ambientale esterna

Scheda 1.2

Inquinamento atmosferico, acustico, del suolo e delle acque.

Obiettivi

- garantire idonee condizioni di qualità dell'aria esterna da concentrazioni di sostanze inquinanti presenti;
- garantire livelli di rumore al di sotto di una soglia predefinita nell'ambiente esterno all'edificio;
- garantire condizioni di non inquinamento nel suolo determinato da agenti inquinanti preesistenti e/o dagli usi del sito;
- garantire condizioni di qualità delle acque prodotte nell'area.

Documentazione di corredo

- misura diretta del valore di inquinamento acustico e della concentrazione di sostanze inquinanti dell'aria, nel suolo e nelle acque;
- elaborati tecnici atti a dimostrare la presenza di strategie volte alla mitigazione della concentrazione degli agenti inquinanti.

Indicatore di prestazione (a)

- percentuale di concentrazione sostanze inquinanti rispetto al limite massimo ammissibile (%);

PRESTAZIONE QUANTITATIVA	PUNTEGGIO
Limiti di concentrazione delle principali sostanze inquinanti negli spazi esterni del sito in esame, inferiori al 15% del massimo ammissibile (orario e giornaliero), in ogni periodo dell'anno.	1
Limiti di concentrazione delle principali sostanze inquinanti negli spazi esterni del sito in esame, inferiori al 30% del massimo ammissibile (orario e giornaliero), in ogni periodo dell'anno.	2
Limiti di concentrazione delle principali sostanze inquinanti negli spazi esterni del sito in esame, inferiori al 45% del massimo ammissibile (orario e giornaliero), in ogni periodo dell'anno.	3
Limiti di concentrazione delle principali sostanze inquinanti negli spazi esterni del sito in esame, inferiori al 60% del massimo ammissibile (orario e giornaliero), in ogni periodo dell'anno.	4
Limiti di concentrazione delle principali sostanze inquinanti negli spazi esterni del sito in esame, inferiori al 75 % del massimo ammissibile (orario e giornaliero), in ogni periodo dell'anno.	5

Indicatore di prestazione (b):

PRESTAZIONE QUALITATIVA	PUNTEGGIO
Presenza di strategie volte alla mitigazione della concentrazione degli agenti inquinanti.	3

Le due scale di prestazione sono da intendersi alternative e non cumulative.

Possibili strategie

Prima di affrontare strategie progettuali e tecnologie per la riduzione degli effetti di qualsiasi forma di inquinamento proveniente da fonti localizzate nell'intorno del sito occorre sviluppare un'attenta analisi del sito, in particolare rivolta all'individuazione dei parametri legati all'orografia, alla presenza di vegetazione e all'esame dei flussi ventilativi dovuti a venti o brezze negli spazi esterni, con previsione dei probabili moti convettivi dell'aria negli spazi esterni, delle zone in ombra di vento e dei flussi d'aria rallentati, oltre chiaramente all'individuazione delle caratteristiche e localizzazione delle fonti di inquinamento. Di seguito possono essere raggruppate in tre tipologie di azioni, in ordine decrescente di efficacia.

- **criteri localizzativi**

l'individuazione degli spazi aperti sopra vento rispetto alle sorgenti inquinanti, lontano dai "canali" di scorrimento degli inquinanti (edifici orientati parallelamente alle correnti d'aria dominanti) e la disposizione degli edifici e gli elementi d'arredo degli spazi esterni, in modo tale da favorire l'allontanamento degli inquinanti, anziché il loro ristagno. Queste strategie sono evidentemente percorribili solo nell'ambito di grandi lottizzazioni con ampia disponibilità di spazio per orientare i fabbricati secondo le esigenze di protezione dalle fonti di inquinamento.

- **riduzione delle fonti di inquinanti**

La riduzione delle fonti di inquinamento all'interno del sito di progetto rappresenta una valida strategia di progetto che prevede una serie di azioni legate l'una all'altra:

1. massima riduzione del traffico veicolare all'interno dell'area, limitandolo all'accesso ad aree di sosta e di parcheggio, con l'adozione di misure adeguate di mitigazione della velocità;
2. massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime in sede propria;

3. mantenimento di una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi;
4. disposizione delle aree a parcheggio e delle strade interne all'insediamento, percorribili dalle automobili, in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili.

- **uso di barriere di protezione**

Di minore efficacia, anche se spesso rappresenta l'unica strategia percorribile per la limitatezza del sito d'intervento, è l'utilizzo delle aree perimetrali del sito come protezione dall'inquinamento, ad esempio creando rimodellamenti morfologici del terreno, a ridosso delle aree critiche, con introduzione di elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti.

Ognuna di queste strategie aumenta la sua possibilità di riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale se si riesce a schermare i flussi d'aria, che si prevede possano trasportare sostanze inquinanti, con fasce vegetali disposte nelle aree perimetrali del sito e composte da specie arboree e arbustive efficaci nell'assorbire le sostanze stesse, mentre meno efficace risulta l'utilizzazione di barriere artificiali, con analoghe funzioni di schermatura.

La vegetazione, che ha un effetto assorbente gli inquinanti ambientali grazie all'azione fotosintetizzante, deve essere disposta in funzione di frangivento rispetto alla direzione dei venti prevalenti, in relazione alla fonte di inquinamento, con attenzione all'altezza dei materiali vegetali impiegati, alla loro specie, densità e forma. L'area interessata dalla riduzione dell'azione dei venti risulta dall'altezza della specie, che, agendo come barriera, riduce la velocità del vento nella zona sottovento per una estensione pari a circa 20 volte l'altezza della stessa barriera. La barriera più efficace è un ostacolo con circa un terzo di vuoti nella sua densità. Deve inoltre essere permeabile e quindi composto da specie sempreverdi per circa il 50% della sua costituzione e il 50% di specie caducifoglie.

La barriera sarà strutturata aggregando alberi con cespugli, che andranno ad occupare il corpo mediano localizzato tra un albero e l'altro, e con alla base un prato polifita, costituito da un maggior numero di specie leguminose per un migliore attecchimento delle essenze maggiori.

Allo stesso modo l'uso di linee d'acqua all'interno del lotto (realizzate con un meccanismo di ricircolo dell'acqua formato da tubi forati, da una vasca di accumulo, meglio se di acqua piovana, e da una pompa, magari alimentata da un piccolo pannello fotovoltaico), oltre a favorire fenomeni di raffrescamento estivo, garantisce anche una pulizia e una rivitalizzazione dell'aria, precedentemente rallentata dalla presenza della vegetazione. Particolare attenzione va rivolta alla disposizione dei filari di alberi in modo da non compromettere l'attraversamento dei raggi solari in inverno e l'incremento della circolazione delle brezze estive.

Area 1 Qualità ambientale esterna

Scheda 1.3

Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza

Obiettivi

- minimizzare negli spazi esterni il livello dei campi elettrici e magnetici in bassa frequenza, radiofrequenza e microonde, generati da sorgenti localizzate.

Documentazione di corredo

- nel caso siano presenti, in zone adiacenti la costruzione, stazioni radio base per la telefonia cellulare e/o impianti di tele – radiocomunicazioni, la verifica verrà effettuata attraverso la misura in loco del livello di campo magnetico e di campo elettrico. Previa predisposizione di adeguate planimetrie che individuano la localizzazione degli impianti per le tele–radiocomunicazioni; potranno essere utilizzati anche modelli previsionali per stimare il livello di campo elettromagnetico a radiofrequenza e microonde (100 kHz-300GHz) presenti negli spazi esterni.

Unità di misura

Indicatore di prestazione

- qualitativa

PRESTAZIONE QUALITATIVA	PUNTEGGIO
Assenza di misurazione	0
Presenza di misurazione	2
Presenza di strategie volte a minimizzare negli spazi esterni il livello dei campi elettrici e magnetici	3

Possibili strategie

Il Principio di Precauzione costituisce oggi il principio chiave in tema di inquinamento elettromagnetico perché per la prima volta si abbandona il principio degli effetti accertati e lo si sostituisce, proprio in materia di inquinamento elettromagnetico, con un principio che impone l'adozione di misure attive di cautela preventiva, indipendentemente dal loro costo economico, e fin dai primi atti fondamentali, in relazione ai progetti e alle opere da realizzare. Tutti i conduttori di alimentazione elettrica, dagli elettrodotti ad alta tensione fino ai cavi degli elettrodomestici, producono campi elettrici e magnetici dello stesso tipo. La loro frequenza è sempre 50 Hz: essendo indipendenti a questa frequenza il campo elettrico e quello magnetico, è possibile trovare molto alto il campo elettrico e assente quello magnetico o viceversa. Il campo magnetico prodotto dagli impianti elettrici è poco attenuato da quasi tutti gli ostacoli normalmente presenti, per cui la sua intensità si riduce soltanto al crescere della distanza dalla sorgente. Per questo motivo gli elettrodotti possono essere causa di un'esposizione intensa e prolungata di coloro che abitano in edifici vicini alla linea elettrica. I campi magnetici alternati attorno al conduttore di una linea ad alta tensione, originati in genere da una corrente di 1.000 A (ampere) per ciascuna coppia di cavi, sono, a causa delle grandi distanze dei cavi dal suolo (da 30 a 50 m), relativamente bassi. Poiché, di regola, più cavi vengono condotti parallelamente, e ogni conduttore di corrente genera un proprio campo magnetico, il campo magnetico risultante dipende dal sistema di costruzione dei tralicci dell'alta tensione e, naturalmente, dal flusso energetico che attraversa l'elettrodotto (quindi dalla corrente) variabile nel tempo. Le intensità di campo sono, laddove il cavo s'inflette più profondamente, da 10 a 50 microtesla per kiloampere ($\mu\text{T}/\text{kA}$). Per questo motivo, le modifiche costruttive più frequenti per mitigare l'inquinamento elettromagnetico dovuto a linee elettriche sono da riferirsi ad innalzamenti dei sostegni delle linee stesse. Nei dintorni più prossimi ad un elettrodotto, i corpi a massa e elettricamente conduttori (colline, alberi, case, ma anche siepi, pali metallici, recinzioni) hanno invece un effetto schermante per i campi elettrici alternati: per questo motivo non si è mai ritenuto che il campo elettrico generato da queste sorgenti possa produrre un'esposizione intensa e prolungata della popolazione. All'interno delle case entra difficilmente un campo elettrico alternato esterno. Possono essere raggiunti i seguenti valori di schermatura: case in pietra oltre l'80%; cemento armato 90%; garage in lamiera fino al 98%. Tuttavia le aperture (porte e finestre) rappresentano un varco difficilmente schermabile sia per i campi elettrici che magnetici. Poiché l'intensità e la direzione del campo cambiano con il ritmo della frequenza, il campo elettrico alternato perdura soltanto finché agisce la tensione alternata esterna. Relativamente a linee ad alta tensione, a cabine di trasformazione (tensione alternata) e a linee ferroviarie (tensione continua a 6kV), i campi elettrici vengono schermati attraverso rilievi del terreno, alberi e piantagioni. L'intensità di campo diminuisce con la distanza, per cui per mantenere un livello di esposizione al di sotto di 0,2 μT dovrebbero essere rispettate le seguenti distanze minime: linee a 132 kV, almeno 70 m; linee a 220 kV, almeno 80 m; linee a 380 kV, almeno 150 m. Secondo una formula empirica, con la permanenza all'aperto, ad esempio

nei parchi gioco, dovrebbe essere rispettata una distanza di un metro per kV di tensione, per la permanenza nelle case costruite con materiali massicci è sufficiente una distanza di 0,5 m/kV. Oltre gli elettrodotti vanno considerati e presi in esame anche gli impianti di trasformazione dell'energia elettrica, disseminati un po' ovunque. In generale, le stazioni e le cabine primarie presenti nelle prossimità delle abitazioni, così come gli impianti di trasformazione MT/BT, non destano particolare preoccupazione se non determinano valori di induzione di campo magnetico superiore ai 0,2 iT in corrispondenza dei ricettori sensibili. Campi significativi si possono trovare soltanto entro distanze di qualche metro dal perimetro della cabina stessa o nel caso in cui le cabine si trovino dislocate all'interno dei fabbricati, con particolare riguardo ai locali al di sopra dell'impianto, dove si possono verificare induzioni con valori superiori ai 0,2 iT; campi un po' più intensi si possono trovare nelle stanze direttamente adiacenti a tali impianti. Inoltre, problemi si possono verificare nel caso di cabine in elevazione ed allacciate a linee aeree nel caso in cui i conduttori siano molto vicini alle abitazioni. Gli elettrodotti sono la principale fonte di pressione sull'ambiente per quanto riguarda i campi elettromagnetici a bassa frequenza (ELF). Il campo magnetico generato da linee sotto tensione può essere ridotto attraverso l'allontanamento o l'interramento delle linee stesse. L'interramento rappresenta la soluzione più efficace, anche se i costi sono maggiori. Pertanto occorre che vi sia un corridoio dove siano proibite le costruzioni e limitate le attività umane. Le linee interrato danno luogo a campi ridotti grazie alla vicinanza dei conduttori ed all'effetto schermante del rivestimento del cavo e del terreno. A parità di corrente in linea il campo di un cavo interrato si riduce a 0,2 microtesla almeno alla metà delle distanze dalle corrispondenti linee aeree.

Area 2 Risparmio delle risorse

Scheda 2.1

Isolamento termico

Obiettivi

- Risparmio delle risorse

Documentazione di corredo

- calcolo fabbisogno annuo di energia primaria di progetto;
- fabbisogno annuo limite come da normativa vigente;
- rapporto percentuale fra fabbisogno annuo di energia primaria di progetto ed il fabbisogno annuo limite come da normativa vigente.

Indicatore di prestazione

- rapporto tra il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e il valore limite di legge del fabbisogno annuo di energia primaria (%).

Indicatore Scala di prestazione

- Quantitativa

PRESTAZIONE QUANTITATIVA (Kwh/Kwh)	PUNTEGGIO
100%	0
90%	1
80%	2
70%	3
50%	4
25%	5

Possibili strategie

Le perdite per trasmissione di un edificio rappresentano una quota importante del totale delle dispersioni, e per un edificio di nuova realizzazione possono essere fortemente ridotte progettando l'involucro dell'edificio con ridotta trasmittanza. Questo è possibile utilizzando materiali con elevate prestazioni di isolamento termico. È necessario sottolineare che affrontare il problema dell'isolamento in regime stazionario, ovvero considerare soltanto la conducibilità termica di un materiale, significa "dare per scontato" un apporto continuo di calore (in regime invernale) od una sottrazione continua di calore (in regime estivo) da un ambiente al fine di evitare che la sua temperatura interna non raggiunga un punto di equilibrio con la temperatura esterna (installazione di impianti di riscaldamento e condizionamento). Se vogliamo ridurre i consumi energetici per climatizzare un edificio e migliorare il benessere al suo interno, occorrerà affrontare lo scambio termico di una struttura in regime transitorio, cioè occorrerà tenere conto, oltre che del suo grado di isolamento, anche della velocità con cui questa scambia il calore con gli ambienti limitrofi. Per questo occorrerà introdurre tre nuovi parametri, quali la diffusività termica, lo Smorzamento e lo Sfasamento termico. La diffusività termica rappresenta la velocità con cui il calore viene scambiato dalla struttura con gli ambienti che la circondano; minore è il suo valore, maggiore è il tempo impiegato per scambiare il calore. Materiali con bassa diffusività garantiscono elevati valori di smorzamento termico e di sfasamento termico. Al fine di migliorare il comportamento energetico delle strutture degli edifici (sia in regime estivo che invernale) è opportuno utilizzare strutture che abbiano bassa conducibilità globale e bassa diffusività.

Pareti opache verticali

Nell'isolare questo elemento costruttivo, a parità di trasmittanza termica, la posizione dell'isolante influenza in modo significativo il comportamento dell'insieme della parete. Sotto questo punto di vista ci si può ricondurre a tre differenti tecniche d'isolamento:

- l'isolamento dall'esterno è la soluzione più efficace per isolare bene un edificio. È consigliato per ambienti riscaldati in continuo con interruzione notturna. Durante il funzionamento dell'impianto si ha un notevole accumulo di calore nelle pareti e il suo rilascio avviene nelle ore notturne, col riscaldamento spento, migliorando notevolmente il comfort termico. Altra caratteristica positiva di questa soluzione è la totale eliminazione di ponti termici causati dalle travi e dai solai. Le metodologie più diffuse nell'isolamento dall'esterno sono: sistema a "cappotto" e facciata ventilata.
- l'isolamento dall'interno è una tecnica poco costosa con un'insignificante diminuzione di spazio abitabile. Questo tipo di isolamento è consigliabile per ambienti riscaldati saltuariamente e che quindi devono essere riscaldati rapidamente come per esempio gli uffici, le seconde case e più in generale edifici con impianti termoautonomi. Le metodologie più diffuse dell'isolamento perimetrale dall'interno sono: controparete preaccoppiata, controparete su struttura metallica.
- L'isolamento in intercapedine è solitamente costituito dall'inserimento dell'isolante nell'intercapedine fra il tamponamento esterno e la muratura a vista interna. Particolari interventi di isolamento dovranno essere, in questo caso, effettuati su pilastri e solette per ridurre la dispersione termica attraverso questi ponti termici. Le metodologie più diffuse dell'isolamento in intercapedine sono: intercapedine con pannelli a facciavista e intercapedine con laterizi a faccia vista

Superfici vetrate

Prescindendo dalla radiazione solare, che per le superfici trasparenti costituisce una fonte gratuita di guadagno termico per l'ambiente interno, le finestre sono responsabili di una consistente parte delle dispersioni termiche dell'involucro.

Sicuramente già la scelta di serramenti vetrate con bassi valori di trasmittanza termica assicura livelli accettabili di dispersioni di calore in rapporto alle dispersioni dei componenti opachi, e contribuisce ad un miglioramento del comfort interno. Si parla quindi di serramenti con vetro camere se possibile basso-emissivi o speciali (con intercapedine d'aria multipla realizzata con pellicole, con intercapedine riempita con gas a bassa conducibilità, con materiali isolanti trasparenti,

ecc.), telai in metallo con taglio termico, in PVC, in legno e di cassonetti porta avvolgibile con isolamento termico.

Sistema copertura

Vi sono varie soluzioni fra cui è possibile citare “isolamento in intradosso”, “isolamento in estradosso”, soluzione di un tetto “verde” ad alta resistenza e inerzia termica complessiva (per i tetti piani), “isolamento in estradosso solaio contro-tetto non praticabile” (per i tetti a falde).

Nel caso di interventi di ristrutturazione è opportuno attuare le verifiche di legge previste per il Cd convenzionale dell’edificio rispetto a quello limite ammesso e quindi del FEN convenzionale rispetto a quello limite. Il FEN limite per le abitazioni comprese nelle fasce climatiche della Toscana è mediamente di 83 kJ/m³ GG mentre il FEN del parco abitativo delle abitazioni costruite da prima del 1945 al 1980 (ovvero sino all’entrata in vigore delle prime leggi sul risparmio energetico nelle abitazioni, legge 373/76 e seguenti) è pari a circa 133 kJ/m³ GG. Il risparmio teorico limite, qualora tutte le abitazioni si adeguassero al FEN di legge è quindi pari al 37,59%. Come è noto la diminuzione del FEN si consegue migliorando il livello di isolamento delle abitazioni sia di nuova costruzione che esistenti, quindi in tutti i casi di ristrutturazione edilizia-impiantistica.

Area 2 Risparmio delle risorse

Scheda 2.2

Sistemi Solari Passivi

Obiettivi

- ridurre i consumi energetici per il riscaldamento dell’edificio attraverso l’impiego di sistemi solari passivi.

Documentazione di corredo

- schema grafico per individuazione superfici finestrate secondo il loro orientamento;

Indicatore di prestazione

- percentuale superficie aperture direttamente soleggiata al 21/12 ore 12:00; presenza sistemi solari passivi.

Unità di misura

- mq/mq

Scala di Prestazione: Quantitativa

PRESTAZIONE QUANTITATIVA (mq/mq)	PUNTEGGIO
Superficie vetrata irraggiata direttamente dal sole – al 21/12, ore 12:00 (solari) – maggiore del 50% dell’area totale delle chiusure esterne verticali	3
Superficie vetrata irraggiata direttamente dal sole – al 21/12, ore 12:00 (solari) – maggiore del 50% dell’area totale delle chiusure esterne verticali	5

Possibili strategie

Schermature

Gli aggetti orizzontali per riparare le finestrate sono fortemente raccomandati sulle facciate con orientamento sud, sud-est, e sud-ovest, dove le superfici vetrate devono essere mantenute completamente in ombra durante le ore centrali della giornata. Le schermature possono essere strutture semplici e relativamente leggere sia dal punto di vista strutturale che architettonico, contribuendo ad arricchire visualmente la facciata. L’effetto sul carico termico e sul comfort (riduzione della temperatura esterna ed interna delle superfici vetrate) è rilevante, senza penalizzare il contributo delle vetrate alla componente naturale dell’illuminazione. La riduzione della temperatura della superficie interna delle vetrate consente un utilizzo completo dello spazio interno.

In alternativa, o aggiunta, la schermatura delle parti vetrate ed opache delle facciate può essere realizzata tramite vegetazione decidua.

Frangisole orizzontali o verticali in: acciaio, alluminio, legno, cotto o vetro possono contribuire a risolvere in maniera efficace problemi per i quali in passato era necessario utilizzare tecnologie pesanti oppure affidarsi a potenti sistemi di condizionamento.

In particolare i frangisole esterni con lamelle vetrate sono un'alternativa efficace alle cosiddette veneziane interne.

L'uso del vetro riflettente anziché del metallo permette di avere una veduta verso l'esterno anche quando queste sono chiuse. Nei giorni coperti le lamelle portate in posizione orizzontale, guidano la luce naturale all'interno e provvedono ad illuminare in modo uniforme l'ambiente.

Il vantaggio rispetto alle tende e alle persiane si ritrova anche nel caso si voglia mantenere le finestre aperte in un giorno ventilato; trattandosi infatti di un sistema fisso, l'ombreggiamento non cambia.

Il funzionamento del sistema è assicurato attraverso la possibilità data alle lamelle di poter ruotare (attraverso comandi manuali o meccanici) attorno a supporti di acciaio ancorati su appositi profili antistanti alle finestre.

Esistono numerosi altri sistemi che permettono di ombreggiare e al contempo di migliorare persino l'illuminazione naturale, evitando in questo modo di aumentare il surriscaldamento estivo durante la stagione più calda.

L'utilizzo di vetrate a controllo solare permette di attenuare la radiazione in maniera selettiva.

Area 2 Risparmio delle risorse

Scheda 2.3

Produzione Acqua Calda Sanitaria

Obiettivi

- ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di energie alternative.

Documentazione di corredo

- calcolo fabbisogno energetico mensile per la produzione di ACS;
- energia termica mensile prodotta attraverso fonti rinnovabili;
- copertura mese per mese del fabbisogno di energia termica per la produzione di ACS da parte di fonti rinnovabili;
- percentuale di copertura annuale del fabbisogno di energia termica per la produzione di ACS da parte di fonti rinnovabili;
- progetto dell'impianto termico in cui siano espliciti tipologia dell'impianto, rendimento e dimensionamento di massima dell'impianto.

Indicatore di prestazione

- percentuale del fabbisogno medio annuale di energia termica per la produzione di Acqua Calda Sanitaria soddisfatto con l'impiego di energie rinnovabili.

Unità di misura

- % di copertura del fabbisogno di energia termica per la produzione di ACS.

Scala di Prestazione per unità immobiliari non soggette a obblighi normativi specifici

PRESTAZIONE QUANTITATIVA (Kwh/Kwh)	PUNTEGGIO
assenza di impiego di energie alternative	0
copertura inferiore al 25%	1
copertura compresa tra il 25% ed il 50%	2
copertura compresa tra il 50% ed il 75%	3
copertura compresa tra il 75% ed il 100%	4

oltre 100% con recupero per integrazione sistema di riscaldamento	5
---	----------

Scala di Prestazione per unità immobiliari soggette a obblighi normativi specifici:

PRESTAZIONE QUANTITATIVA (Kwh/Kwh)	PUNTEGGIO
copertura aggiuntiva (rispetto all'obbligo normativo di copertura) inferiore al 25%	0
copertura aggiuntiva (rispetto all'obbligo normativo di copertura) compresa tra 25% e il 75%	3
copertura aggiuntiva (rispetto all'obbligo normativo di copertura) superiore al 75%	5

Possibili strategie**Schermature**

Nel caso di impianti dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria e al riscaldamento dell'acqua delle piscine presso utenze ad uso continuativo il dimensionamento della superficie captante può essere effettuato sulla minima superficie in grado di garantire nel mese di maggio l'intera copertura del fabbisogno per mezzo della sola fonte solare.

Nel caso di impianti dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria presso utenze ad uso stagionale (aprile–ottobre) e al riscaldamento dell'acqua delle piscine estive, il dimensionamento della superficie captante può essere effettuato sulla minima superficie in grado di garantire nel mese a più alta insolazione l'intera copertura del fabbisogno per mezzo della sola fonte solare.

Per quanto riguarda l'orientamento dei collettori non sono efficaci orientamenti verso il quadrante Nord (Est, Nord-Est, Nord, Nord-Ovest, Ovest). Orientamenti ad Est e ad Ovest possono essere considerati solo se non esistono altre opzioni di orientamento dei collettori verso il quadrante Sud.

Nel caso di installazioni su tetto a falda (esclusi gli edifici industriali), al fine di rispettare criteri di corretto inserimento architettonico dei collettori, devono essere valutate attentamente installazioni di collettori solari con orientamenti e inclinazioni diversi dall'inclinazione e orientamento della falda.

Nel caso di installazione di collettori solari su superficie piana valgono le seguenti raccomandazioni indicative:

- Al fine di ottenere le migliori efficienze per il collettore solare i collettori dovrebbero essere orientati a Sud con una tolleranza massima pari a $\pm 10^\circ$ sessagesimali;
- Nel caso in cui il carico sia all'incirca costante durante i mesi dell'anno, l'inclinazione preferibile è quella pari alla latitudine del luogo $\pm 5^\circ$ sessagesimali;
- Nel caso in cui il carico sia prevalentemente estivo l'inclinazione preferibile è quella pari alla latitudine del luogo diminuita di 10 – 15 gradi sessagesimali;
- Nel caso in cui il carico sia prevalentemente invernale l'inclinazione preferibile è quella pari alla latitudine del luogo aumentata di 10 – 15 gradi sessagesimali;

Per impianti solari che integrino produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento degli ambienti l'inclinazione potrà essere superiore a quella sopra indicata al fine di privilegiare la produzione invernale di energia termica per il riscaldamento degli ambienti.

Gli impianti dovranno in generale rispettare le prescrizioni delle norme vigenti.

Si consiglia infine di adottare, quando possibile, insieme all'installazione degli impianti solari termici, misure di risparmio energetico quali ad esempio l'utilizzo di caldaie a condensazione, di sistemi solari passivi per la riduzione dell'energia necessaria per il riscaldamento e/o il raffrescamento di ambienti, di dispositivi di copertura del pelo libero dell'acqua delle piscine nei momenti di non utilizzo, etc.

Area 2 Risparmio delle risorse

Scheda 2.4**Fonti non Rinnovabili e Rinnovabili**

Obiettivi

- ridurre i consumi elettrici durante il funzionamento dell'edificio.

Documentazione di corredo

- documentazione tecnica attestante strategie utilizzate;
- progetto impianto elettrico.

Indicatore di prestazione

- raffronto tra consumi standardizzati di energia elettrica e l'ottimizzazione ottenuta attraverso i dispositivi di riduzione o di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Unità di misura

Scala di Prestazione

- Qualitativa

PRESTAZIONE QUALITATIVA	PUNTEGGIO
Presenza di dispositivi capaci di consentire un risparmio di almeno il 10% del consumo medio annuo di energia elettrica stimabile	1
Presenza di dispositivi capaci di consentire un risparmio di almeno il 20% del consumo medio annuo di energia elettrica stimabile	2
Presenza di sistemi atti alla produzione di energia elettrica da fonti alternative che incrementino di almeno il 25% in aggiunta ai minimi di cui alla normativa di riferimento vigente	3
Presenza di sistemi atti alla produzione di energia elettrica da fonti alternative che incrementino di almeno il 25% in aggiunta ai minimi di cui alla normativa di riferimento vigente con contemporanea presenza di dispositivi capaci di consentire un risparmio di almeno il 10% del consumo medio annuo di energia elettrica stimabile	4
Presenza di sistemi atti alla produzione di energia elettrica da fonti alternative che incrementino di almeno il 50% in aggiunta ai minimi di cui alla normativa di riferimento vigente con contemporanea presenza di dispositivi capaci di consentire un risparmio di almeno il 10% del consumo medio annuo di energia elettrica stimabile	5

Possibili strategie**Elettrodomestici**

Gli elettrodomestici di classe A sono apparecchi costruiti in modo tale da consumare meno energia e quindi già con l'utilizzo di questi dispositivi si può ridurre i consumi.

Illuminazione

Nell'illuminazione si possono attuare molti accorgimenti per risparmiare in termini di energia elettrica. Innanzi tutto conviene ricordare che con la semplice sostituzione delle lampadine e lo spegnimento dei vari televisori, computer, quando inutilizzati, otteniamo già un risparmio di circa 600-700 KWh/anno. Inoltre il settore delle tecnologie per l'illuminazione efficiente è in continua evoluzione e consente di conseguire risparmi energetici molto elevati, spesso compresi fra il 30% ed il 50%, offrendo contestualmente un comfort visivo migliore. Gli interventi realizzabili ricadono in due categorie principali:

- sostituzione di componenti e sistemi con altri più efficienti (lampade, alimentatori, corpi illuminanti, regolatori);
- adozione di sistemi automatici di regolazione, accensione e spegnimento dei punti luce (sensori di luminosità e di presenza, sistemi di regolazione e controllo come crepuscolari e timer con programmazione digitale).

Rifasamento

Il fattore di potenza (cosφ) è il rapporto tra potenza attiva e potenza apparente. Un apparecchio utilizzatore con basso fattore di potenza richiede alla rete più potenza apparente (e quindi più

corrente) di quella che richiederebbe qualora avesse un fattore di potenza più elevato. Per migliorare il cosφ si può agire con una serie di accorgimenti tecnici quali:

- usare motori e trasformatori correttamente dimensionati, in modo che non debbano funzionare troppo a lungo a carico ridotto;
- non lasciare motori e trasformatori in funzione senza carico;
- non mantenere in esercizio motori difettosi.

Se ciò non fosse sufficiente occorre rifasare. Per rifasare si ricorre ai condensatori (detti rifasatori) che compensano quella potenza reattiva sopra citata. È quindi importante ricordare che il rifasamento è un valido mezzo per il risparmio energetico.

Gestione dei motori elettrici

I motori elettrici ad alta efficienza sono motori che hanno minori perdite (meccaniche, per effetto Joule, perdite nel ferro) rispetto a quelli tradizionali. I costi iniziali di acquisto ed installazione sono ammortizzati dal risparmio di energia elettrica consumata. Un altro modo per razionalizzare i consumi di energia elettrica è quello di attuare una regolazione elettronica di funzionamento dei motori elettrici. Esistono per questo in commercio speciali apparecchiature (soft-start/soft-stop) in grado di adattare dinamicamente (con tempi di reazione fino a 1/100 di secondo) la potenza del motore alle variazioni di carico, con conseguente risparmio energetico. Queste apparecchiature effettuano in qualsiasi istante un "dimensionamento elettronico" del motore a seconda del lavoro che è chiamato a svolgere. Ciò significa che il motore funziona sempre in "condizioni ideali di pieno carico" con livelli di efficienza prossimi al 100%.

Utilizzo di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

Mediante l'installazione di impianti che utilizzano fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica è possibile ottenere la stessa dalla specifica fonte (acqua, vento, terra, sole,).

Area 3 Carichi ambientali

Scheda 3.1

Gestione delle acque meteoriche

Obiettivi

- razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo

Documentazione di corredo

- dati storici relativi alle precipitazioni meteoriche nell'area di progetto e valutazione sia della quantità massima di risorsa disponibile che della distribuzione degli eventi significativi nell'intero anno.
- relazione ed elaborati in cui sia evidente:
stima della massima quantità disponibile di risorsa effettuata moltiplicando la quantità di pioggia (mm) per la superficie totale impermeabilizzata che viene raccolta e collettata ad un accumulo per il successivo riuso;
metodologie di trattamento depurativo necessario e le tecniche più adeguate per ottenerlo.

Indicatore di prestazione

- quantità di acqua piovana raccolta all'anno normalizzata per la superficie dell'edificio

Unità di misura

- mc/mq anno

Scala di Prestazione

- Quantitativa

PRESTAZIONE QUANTITATIVA	PUNTEGGIO
mc/mq anno	
0	0
0,15	1

0,3	2
0,45	3
0,6	4
1	5

Possibili strategie

Le acque meteoriche rappresentano una fonte rinnovabile che necessitano di semplici ed economici trattamenti per un loro utilizzo ristretto a certe applicazioni. Nelle abitazioni gli impieghi che si prestano al riutilizzo di queste ultime sono in particolar modo: il risciacquo dei wc, i consumi per le pulizie e il bucato, l'innaffiamento del giardino e il lavaggio dell'automobile.

L'esigenza è soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche per consentirne l'impiego per usi compatibili così come indicato nella normativa di settore e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio. Sono da considerarsi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

a. Usi compatibili esterni:

- annaffiatura a goccia delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- autolavaggi, intesi come attività economica;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

b. Usi compatibili interni:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici;
- distribuzione idrica per lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Il riutilizzo delle acque meteoriche deve essere progettato in modo da garantire:

- una sufficiente disponibilità di acqua relativamente alla domanda giornaliera nei vari periodi dell'anno;
- un appropriato trattamento prima del riutilizzo.

Per il primo requisito si devono quindi acquisire dati storici relativi alle precipitazioni meteoriche nell'area di progetto e valutare sia la quantità massima di risorsa disponibile che la distribuzione degli eventi significativi nell'intero anno.

La stima della massima quantità disponibile di risorsa viene effettuata moltiplicando la quantità di pioggia (mm) per la superficie totale impermeabilizzata che viene raccolta e collettata ad un accumulo per il successivo riuso; in alcuni casi si deve inoltre tenere conto di un coefficiente di adduzione dipendente dal tipo di superficie di raccolta.

Per il secondo punto devono invece essere definite le modalità di utilizzo delle acque meteoriche e, nel rispetto delle normative nazionali e regionali, stabilito il grado di trattamento depurativo necessario e le tecniche più adeguate per ottenerlo. Da un punto di vista strettamente impiantistico i componenti necessari sono tre: una cisterna, un filtro e un sistema di pompaggio. Per il dimensionamento di questi sistemi si deve tenere conto dell'andamento delle precipitazioni della zona di impiego, dei consumi medi giornalieri, delle superfici di raccolta e della qualità dell'acqua che da esse si ottiene. L'importanza di un corretto dimensionamento è imposta da una parte da motivi economici, dall'altra da motivi più strettamente legati all'uso dell'impianto: ad esempio un sovradimensionamento della cisterna potrebbe, infatti, causare un deterioramento delle qualità organolettiche dell'acqua e conseguente inutilizzo causati da una permanenza troppo lunga delle acque prima del loro utilizzo. La cisterna deve essere munita di un'entrata calmata, in modo da non riportare in sospensione eventuale materiale sedimentato sul fondo e di un sifone di troppo pieno.

Il troppo pieno può essere convogliato direttamente ai collettori recettori, possibilmente attraverso una valvola di non ritorno, oppure può essere convogliato ai collettori fognari con una valvola di ritegno posizionata sul sifone, oppure può essere disperso nel terreno (previa valutazione del tipo di terreno e autorizzazione da parte delle autorità competenti). Anche nell'ultimo caso una valvola di ritenzione permette al terreno di smaltire gradualmente l'acqua in arrivo.

Il sistema di filtrazione rappresenta il cuore dell'impianto. Per i casi più comuni (raccolta di acqua dai tetti in zone non densamente popolate) sono sufficienti dei semplici filtri, mentre in casi

particolari (zone ad alto inquinamento atmosferico, acqua raccolta da piazzali o strade, ecc) può essere necessario il ricorso a veri e propri sistemi di trattamento, quali ad esempio sistemi di fitodepurazione.

Indipendentemente dal tipo di filtro e dalla sua collocazione (integrata nel serbatoio, esterna eccetera), al filtro viene principalmente richiesto di trattenere il materiale che, sedimentando nel serbatoio, porterebbe ad un deterioramento della qualità dell'acqua ed al rischio di intasamento delle condotte e del sistema di pompaggio.

Per quanto riguarda la scelta del sistema di trattamento depurativo delle acque meteoriche, molto dipende dalla locazione del nucleo abitativo e dalla tipologia di utilizzo previsto di tali acque, strettamente connesso alla definizione dei limiti normativi da applicare sulla loro qualità chimico-fisica. In generale le acque meteoriche non presentano elevati gradi di inquinamento al momento della precipitazione, mentre la loro qualità può deteriorarsi anche fortemente durante il periodo di accumulo prima dell'utilizzo. Il mantenimento di sistemi di accumulo puliti con periodicità programmata ed una disinfezione finale con lampade UV garantiscono comunque l'igienicità di questa fonte di risorsa idrica. Si ritiene che una filtrazione più o meno spinta a seconda delle necessità possa assicurare un adeguato trattamento depurativo delle acque meteoriche.

Nelle aree urbane, ed in genere ove non siano disponibili aree per trattamenti estensivi all'esterno degli edifici, sono normalmente impiegati sistemi di minimo ingombro come i filtri centrifughi, i filtri a camere o i filtri autopulenti; nel caso di aree rurali od in presenza di disponibilità di aree esterne, possono essere efficacemente utilizzati sistemi di fitodepurazione (filtrazione in letti vegetati di materiale inerte a granulometria selezionata), i quali presentano spiccati vantaggi rispetto ai filtri sopraccitati sia come efficacia di rimozione degli inquinanti sia come semplicità gestionale, senza considerare il positivo inserimento paesaggistico caratteristico di questi sistemi.

Di seguito si indicano i principali elementi che costituiscono le principali tipologie di sistemi di filtraggio:

Deviatori in linea

Da installare direttamente sulle caditoie sia esistenti che di nuova costruzione, evitano il passaggio di corpi grossolani nel sistema di raccolta delle acque meteoriche e nei sistemi di filtrazione successivi.

Filtro centrifugo

Dispositivo generalmente interrato composto da una camera filtrante accessibile mediante un'apertura superiore dotata di coperchio corredato di prolungha per consentirne l'installazione a diverse profondità.

Il principio utilizzato sfrutta la velocità in ingresso dell'acqua (immessa tangenzialmente nella camera filtrante del dispositivo) intercettando e separando eventuali corpi sospesi attraverso una griglia periferica (di solito in acciaio inox con maglie di 0,2 mm di apertura) sulla quale viene proiettato il liquido in entrata.

Il deflusso dei residui avviene al centro dal basso mediante una tubazione raccordata con il sistema di smaltimento; il liquido filtrato si raccoglie invece entro un'intercapedine perimetrale e quindi convogliato verso il serbatoio.

La manutenzione del filtro (da eseguirsi circa ogni 3 mesi) si compie accedendo dal chiusino ed effettuando una prima pulizia superficiale mediante spazzolatura con scopa o apposito attrezzo sulla superficie della griglia e una pulizia più approfondita mediante estrazione e lavaggio con acqua corrente della griglia-filtro.

Filtro a camere

È costituito da un contenitore da interrare poco più grande di un comune pozzetto di raccordo per pluviali dotato di coperchio per l'accesso e l'esecuzione delle operazioni di avvio e manutenzione.

L'uso è limitato alla sola intercettazione di sporco grossolano proveniente da superfici di dimensioni medio-piccole (100-200 mq.) prive di ogni dispositivo di arresto e selezione delle sostanze inquinanti (griglie parafoglie e simili). L'interno del pozzetto è suddiviso in camere (2 o 3) dotate di cestelli o tasche estraibili ciascuno da caricare con ghiaia di granulometria decrescente nel senso di scorrimento delle acque.

Il funzionamento prevede che, nonostante entrata e uscita dell'acqua siano poste sullo stesso livello, il liquido effettui un percorso obbligato tale da passare attraverso tutte le camere e permettere che le sostanze sospese rimangano intrappolate nei miscugli di materiale filtrante eventualmente insaccato in involucri di tessuto non-tessuto.

In caso di ostruzione del filtro o di afflussi d'acqua eccezionali un foro di troppo pieno provvede a smaltire l'eccesso di liquido nell'impianto di scarico o in un pozzo perdente.

Le operazioni di manutenzione (da effettuarsi almeno ogni 3 mesi) sono semplicissime e consistono nell'estrazione delle tasche, nel lavaggio del materiale filtrante in acqua corrente (ovvero sua sostituzione in caso di saturazione) e nella ricollocazione delle tasche nel contenitore.

Filtro autopulente

Questa tipologia di dispositivi include apparecchi (da installare sia in superficie, sia entro terra) che funzionano a caduta e provvedono alla cattura del materiale indesiderato mediante filtri in tessuto per taglie di superfici captanti fino a 300 mq.

In pratica l'acqua passando sul filtro percola, in gran parte, nella zona sottostante depositando le impurità sulle maglie del setaccio; la quota restante d'acqua, proprio perché impedita a filtrare dalla presenza dei residui intercettati, produce un effetto di dilavamento su questi ultimi trascinandoli verso lo scarico di evacuazione collegato al sistema fognario.

L'efficienza del sistema dipende in gran parte dalla pulizia periodica del filtro a cui si può accedere attraverso il coperchio del chiusino; alcuni modelli sono dotati di unità di contro-lavaggio ovvero di un dispositivo simile ad un irrigatore a braccia rotanti che, azionato manualmente, provvede a ripulire il filtro con un getto d'acqua di rete spruzzata in senso opposto a quello di caduta.

Sistemi di fitodepurazione

Al posto dei filtri precedentemente descritti possono essere utilizzati con successo sistemi di fitodepurazione a flusso sommerso (verticale e orizzontale), con i quali si raggiunge un elevato grado di filtrazione e di rimozione degli inquinanti, oltre ad una forte riduzione della carica batterica. Il dimensionamento viene fatto principalmente dal punto di vista idraulico, in base al tipo di inerte scelto e al corrispondente coefficiente di conducibilità idraulica.

In caso di disponibilità di aree e quando l'acqua viene riutilizzata per usi irrigui, possono inoltre essere utilizzati sistemi a flusso libero che oltre a garantire una efficace rimozione degli inquinanti, possono funzionare come bacino di accumulo e/o di laminazione prima dell'immissione nell'ambiente.

Area 3 Carichi ambientali

Scheda 3.2

Recupero acque grigie

Obiettivi

- razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo

Documentazione di corredo

- relazione ed elaborati in cui sia evidente la stima della massima quantità disponibile di risorsa effettuata.

Indicatore di prestazione

- percentuale acque grigie raccolte all'anno riutilizzate e normalizzate per la superficie dell'edificio

Unità di misura

- % acqua grigia riutilizzata e non scaricata in fognatura

Scala di Prestazione

- Quantitativa

PRESTAZIONE QUANTITATIVA	PUNTEGGIO
%	
0	0
15	1
30	2
45	3

60	4
75	5

Possibili strategie

Il riutilizzo delle acque grigie deve essere progettato in modo da garantire:

- un appropriato trattamento prima del riutilizzo, tale da rispettare i limiti previsti dalla normativa vigente;
- l'adduzione separata dalla normale rete dell'acqua potabile ai vari servizi per i quali è possibile utilizzare acqua di più bassa qualità.

La separazione delle acque grigie dalle nere facilita molto la gestione e la depurazione degli scarichi: infatti le acque grigie si depurano molto più velocemente delle acque nere con un più facile ottenimento delle caratteristiche di qualità necessarie per il riutilizzo di acque reflue.

Per mettere in opera tale sistema è necessario addurre l'acqua delle docce, delle vasche, dei lavandini ecc., fino ad un apposito sistema di depurazione, e quindi ad un deposito di accumulo.

Tutti i depositi devono possedere un bacino di traboccamento per evacuare l'acqua in eccesso, e così pure devono possedere una valvola che permetta l'entrata dell'acqua dalla rete e che assicuri la disponibilità dei minimi necessari per il corretto funzionamento del sistema.

I depositi devono anche contare su un'uscita dell'acqua che permetta lo svuotamento completo per la pulizia e la manutenzione del sistema.

Nella progettazione di un impianto di separazione delle acque grigie si raccomanda inoltre di:

- disegnare e stabilire i circuiti in modo che le acque grigie non entrino in contatto con la rete d'acqua potabile;
- assicurarsi che le entrate d'acqua potabile alla rete di acque grigie possiedano valvole di ritenzione;
- prevedere una riserva minima d'acqua (deposito) per il corretto funzionamento del sistema;
- realizzare uno studio dettagliato delle necessità tenendo conto che le capacità di captazione delle acque grigie è simile al consumo, al fine di evitare che l'acqua avanzi o manchi;
- differenziare chiaramente il circuito delle acque grigie mediante un colore distinto nelle tubazioni (che non coincida con quello che indica l'acqua potabile o il gas);
- collocare un contrassegno di acqua non potabile nelle cisterne dei water o in qualsiasi altra fonte di acque "depurate".

I sistemi di trattamento da utilizzare sono:

- sistemi di fitodepurazione;
- sistemi SBR – impianti tecnologici a fanghi attivi;
- sistemi MBR – impianti tecnologici compatti del tipo a membrana.

Area 3 Carichi ambientali

Scheda 3.3

Permeabilità delle superfici

Obiettivi

- aumentare la capacità drenante e favorire la riserva d'acqua con conseguente risparmi di costi di irrigazione; riduzione dell'impatto ambientale, delle superfici carrabili e calpestabili, favorire l'inerbimento

Documentazione di corredo

- elaborati rappresentanti in modo dettagliato le aree scoperte e le caratteristiche dei materiali utilizzati con riferimento anche agli strati sottostanti

Indicatore di prestazione

- rapporto tra l'area delle superficie esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza degli edifici rispetto ai limiti di legge nei casi previsti dalla normativa vigente e rispetto allo stato attuale per il patrimonio edilizio esistente

Unità di misura

- percentuale di incremento della superficie permeabile (%)

Scala di Prestazione

- Quantitativa

PRESTAZIONE QUANTITATIVA %	PUNTEGGIO
0	0
tra 0 e 19	1
tra 20 e 39	2
tra 40 e 49	3
tra 50 e 60	4
oltre 60	5

Possibili strategie

L'efficacia di una pavimentazione permeabile dipende, oltre che dalla corretta esecuzione e manutenzione dello strato più superficiale, anche dalla tipologia degli strati sottostanti posti fra quello più superficiale e il terreno di base. A sua volta tale tipologia dipende dalla natura del sottosuolo: qualora questo possieda già buone caratteristiche drenanti, gli strati superiori hanno solo la funzione di vettori delle portate infiltrate e di eventuale filtro nei confronti degli inquinanti da esse veicolate.

Quando non sussistano invece le garanzie di permeabilità del sottosuolo, l'intera pavimentazione assume un ruolo di accumulo, anche se temporaneo, delle acque infiltrate, che vengono gradualmente restituite al sistema drenante.

Pavimentazioni filtranti

Sostituiscono i tradizionali lastricati di marciapiedi o zone pedonali con l'intenzione di ridurre la diffusione di porzioni impermeabili e conseguentemente di minimizzare il deflusso superficiale.

La soluzione dei prati armati o superfici in ghiaia è la migliore dal punto di vista ambientale, non modificando le caratteristiche di permeabilità del suolo. Si utilizzano in posteggi d'auto, vialetti di accesso, rimessaggi e terreni in pendenza.

Qualora le condizioni idrogeologiche non permettano un adeguato smaltimento delle acque, si può prevedere degli strati di materiale drenante al di sotto la superficie con lo scopo di immagazzinare parte delle acque e permettere un'infiltrazione lenta.

Canali filtranti

Normalmente adottati nell'ambito di aree urbanizzate, sono delle trincee in grado di contenere temporaneamente le acque di pioggia, che poi in parte infiltrano nel sottosuolo (a seconda della permeabilità del terreno) e in parte vengono convogliate verso l'uscita e fatte affluire in un altro sistema di ritenzione o trattamento, oppure in fognatura per evitare il rischio di un allagamento superficiale.

Tetto Verde

Si attua in condizioni di copertura piana o a limitata pendenza su edifici o manufatti di diverso tipo, in cui in alternativa all'impiego di materiali di rivestimento artificiali si realizza un'inverdimento con diverse tipologie e tecniche, di solito realizzati con griglie modulari ed accessori in materiale riciclato. Numerosi sono i vantaggi sulla regimazione idrica. Da tempo è stata verificata la capacità delle coperture a verde di accumulare, trattenere e restituire solo in ridotta quantità l'acqua piovana ai sistemi di canalizzazione. Inoltre l'acqua può essere immagazzinata direttamente negli eventuali serbatoi di accumulo per il riutilizzo, avendo subito un processo di filtrazione. Sul clima cittadino attraverso l'evapotraspirazione e l'assorbimento della radiazione solare incidente il verde pensile aiuta a contenere l'aumento delle temperature estive con beneficio per l'ambiente circostante all'edificio e quindi di tutta la città. Riduce inoltre il livello delle polveri e degli inquinanti mediante la capacità di assorbimento e trattenuta delle particelle inquinanti; riduce la diffusione sonora all'interno degli edifici e della riflessione all'esterno. Questo mitiga notevolmente l'inquinamento

acustico e quindi è indicato come copertura dei luoghi che ospitano attività rumorose (industrie, officine, discoteche ecc.)

Area 4 Qualità ambiente interna

Scheda 4.2

Illuminazione ed aereazione naturale

Obiettivi

- favorire l'illuminazione e l'aereazione naturale degli ambienti interni.

Documentazione di corredo

- planimetrie e sezioni con le superfici dei vani e delle superfici vetrate con indicato l'orientamento e l'irraggiamento nei vari periodi dell'anno.

Indicatore di prestazione

- rapporto aeroilluminante tra superficie netta pavimentata e superficie finestrata rispetto ai limiti di legge con esclusione delle facciate a nord nelle quali si prevedono i limiti di legge al fine di limitare la dispersione termica. Per le facciate esposte a sud, sud ovest ed ovest contestualmente ad interventi di cui sopra devono essere previsti opportuni sistemi di oscuramento (tende, persiane).

Unità di misura

- mq/mq

Scala di Prestazione

- % rispetto ai limiti di legge

PRESTAZIONE QUANTITATIVA	PUNTEGGIO
%	
0	0
tra 20 e 30	1
tra 30 e 40	2
tra 40 e 50	3
tra 50 e 75	4
oltre 75	5

Possibili strategie

L'illuminazione naturale deve essere progettata in modo da garantire:

- una sufficiente quantità di luce naturale entrante;
- una distribuzione uniforme della luce;
- la vista verso l'esterno;
- la penetrazione della radiazione luminosa all'interno dell'ambiente, soprattutto nel periodo invernale;
- la privacy;
- l'oscurabilità.

Solo in questo modo è possibile garantire un comfort visivo e una riduzione dei consumi di energia elettrica. Un ambiente dotato di una buona illuminazione naturale deve avere una buona distribuzione della luce negli ambienti tra la zona più vicina alla superficie vetrata e la zona più lontana.

Per ottenere dei buoni risultati è importante considerare alcuni aspetti:

- Le finestre dei vani giorno devono essere collocate in modo da ricevere radiazione solare diretta anche nel periodo invernale;
- È preferibile privilegiare l'orientamento verso Sud;
- Evitare gli oscuramenti dovuti ad edifici o altre ostruzioni esterne sulle superfici vetrate;

- Dimensionare opportunamente l'ambiente rispetto alle superfici trasparenti, e viceversa;
- Forma e posizione delle superfici trasparenti tali da garantire una corretta distribuzione della luce;
- Disporre l'edificio in modo da ridurre al minimo la visione dall'esterno degli spazi abitativi interni;
- Adeguata collocazione dell'edificio nel sito e disposizione delle finestre.

L'orientamento a sud delle superfici vetrate permette di ottenere una buona radiazione invernale, ovvero quando le giornate sono più brevi, il sole è più basso e tramonta presto, pertanto le aperture beneficiano più a lungo della radiazione solare nell'arco della giornata.

Inoltre queste vetrate sono facilmente schermabili durante il periodo estivo ed evitano problemi di surriscaldamento.

Per dimensionare opportunamente l'ambiente nel caso di illuminazione unilaterale, affinché la zona più lontana risulti più luminosa, è necessario rispettare alcune condizioni:

- la profondità dell'ambiente non deve essere molto maggiore della sua larghezza;
- la profondità dell'ambiente deve essere al massimo due volte maggiore dell'altezza dal pavimento al filo superiore della finestra;
- le superfici della zona più lontana devono essere chiare.

Per assicurare una corretta distribuzione della luce la forma e la posizione delle finestre devono essere tali che il filo superiore della finestra sia il più alto possibile.

Le finestre verticali rappresentano la soluzione migliore per garantire nello stesso tempo la quantità di luce naturale necessaria, la visione verso l'esterno e la penetrazione in profondità della luce.

Per garantire un efficace privacy si possono adottare elementi di separazione visiva tra l'edificio e l'ambiente circostante, non completamente opachi; ad esempio l'adozione di schermature, preferibilmente mobili (tende, tapparelle, ante) o microforate (es. veneziane a lamelle microforate, tende a trama larga, bande microforate) è un buon compromesso tra qualità della luce, controllo dall'introspezione esterna, aspetto architettonico.

L'oscurabilità degli ambienti destinati al riposo può essere d'altra parte garantita anche dall'uso di schermi oscuranti mobili per il controllo degli apporti solari senza compromettere l'ingresso della luce naturale, è il caso di alcune persiane avvolgibili, o di veneziane, purché queste siano in grado di garantire all'occorrenza il totale oscuramento.

Per assicurare un'opportuna collocazione dell'edificio nel sito, questo deve essere posto in modo tale che le finestre siano a una distanza adeguata dagli edifici circostanti, in modo da evitare la vista orizzontale o dall'alto degli ambienti interni. Così si riducono anche i problemi legati all'ostruzione della luce.

Area 4 Qualità ambiente interna

Scheda 4.3

Inerzia termica

Obiettivi

- mantenere condizioni di confort termico negli ambienti interni evitando il surriscaldamento dell'aria

Documentazione di corredo

- calcoli energetici del valore di YIE

Indicatore di prestazione

- fattore di attenuazione dell'onda termica

Unità di misura

- % rispetto al valore limite di legge di YIE (Trasmittanza termica periodica YIE (W/m²K), e' il parametro che valuta la capacità di una parete opaca di sfasare ed attenuare il flusso termico che la attraversa nell'arco delle 24 ore, definita e determinata secondo la norma UNI EN ISO 13786:2008 e successivi aggiornamenti)

Scala di Prestazione

- % rispetto ai limiti di legge

PRESTAZIONE QUANTITATIVA	PUNTEGGIO
riduzione % di YIE limite	
0	0
da 0 e fino -10% (escluso) rispetto al limite di legge	2
da -10% (compreso) e -30% (escluso) rispetto al limite di legge	3
da -30% (compreso) e -50% (escluso) rispetto al limite di legge	4
oltre -50% (compreso) rispetto al limite di legge	5

Possibili strategie

L'inerzia termica è legata sia alla capacità di accumulo del calore (e in questo senso alla massa frontale della parete) che alla conduttività termica dei materiali, λ ([W/m K]).

Una certa "pesantezza" della parete unita ad una ridotta conduttività termica costituiscono la migliore soluzione; in altre parole non si dovrebbe eccedere né nel peso frontale trascurando la conduttività, né al contrario ridurre eccessivamente la conduttività trascurando la massa.

L'inerzia termica agisce sia con un effetto di smorzamento dell'ampiezza dell'onda termica esterna che con lo sfasamento della stessa, cioè con il ritardo di tempo intercorrente tra l'impatto della sopradetta onda termica sulla superficie esterna del muro ed il suo apparire, con intensità smorzata, sulla faccia interna del muro stesso. I benefici derivanti da questi due fenomeni sono evidenti:

- lo smorzamento suggerisce subito la possibilità di ridurre il dimensionamento dell'impianto termico (ovvero di condizionamento estivo) dell'abitazione;
- lo sfasamento indica la collocazione temporale (cioè in quali condizioni termiche ambientali si farà sentire) dell'apparire all'interno dell'abitazione delle condizioni peggiori del clima naturale esterno (minima temperatura notturna, d'inverno; massima insolazione, d'estate).

Ad esempio, se la massima punta termica esterna estiva si fa sentire all'interno dell'abitazione quando la temperatura ambientale sarà scesa a valori più moderati, essa è sopportata molto più agevolmente; lo stesso discorso vale per le punte minime delle notti invernali.

In generale il riscaldamento dell'aria interna di un locale dipende oltre che dall'intensità del flusso di radiazione solare entrante, anche dalle caratteristiche di inerzia termica delle strutture edilizie.

Ciò non è assolutamente trascurabile quando si voglia valutare il carico termico estivo di picco di un edificio.

In questo caso si possono utilizzare due metodi:

- metodo delle differenze di temperatura equivalenti e dei fattori di accumulo, detto "metodo CARRIER";
- metodo delle funzioni di trasferimento.

Tanto più è elevata l'inerzia termica tanto più piccolo è il riscaldamento della struttura e quindi ridotto e ritardato è il flusso di convezione scambiato con l'aria ambiente. Esaminando l'interazione sole-edificio, si può osservare che quest'ultimo si comporta come un sistema di captazione, effetto che nella stagione invernale risulta un vantaggio, ma in quella estiva è assolutamente uno svantaggio. Nel caso di superfici opache (muri, tetti) la conseguenza del parziale assorbimento della radiazione solare incidente è un incremento della temperatura superficiale che provoca un flusso di conduzione verso l'interno dell'edificio.

Per tener conto di questi effetti, cioè del guadagno termico dovuto alla radiazione solare delle pareti opache, viene introdotta la temperatura fittizia sole-aria con cui, al posto della temperatura dell'aria esterna, calcolare le dispersioni di calore attraverso le pareti opache.

La temperatura fittizia sole-aria è la temperatura che dovrebbe avere l'aria per scambiare con la superficie della parete lo stesso flusso termico per convezione che viene scambiato per convezione ed irraggiamento solare: in sostanza essa rappresenta la sollecitazione termica dovuta al clima. L'effetto di tale sollecitazione sul flusso termico uscente (situazione invernale) o entrante (situazione estiva) nel locale attraverso le pareti opache è funzione di una costante di tempo C/K (capacità termica diviso la trasmittanza).

Se la costante di tempo è maggiore di 24 ore l'effetto della variazione esterna è completamente annullato dall'inerzia termica; se invece la costante di tempo è pari a zero, l'effetto della variazione della temperatura esterna si fa sentire senza attenuazione e senza ritardo.

Nei casi più frequenti il comportamento della parete sta fra questi due estremi.

L'andamento del flusso termico nel tempo è sfasato, cioè in ritardo, di un certo numero di ore rispetto all'andamento della differenza tra la temperatura interna e quella fittizia sole-aria.

La riduzione di ampiezza ed il ritardo sono tanto più grandi quanto più è alta la costante di tempo della parete.

Area 4 Qualità ambiente interna

Scheda 4.4

Controllo agenti inquinanti

Obiettivi

- eliminare l'inquinamento da fibre e composti organici volatili e da gas negli ambienti interni.

Documentazione di corredo

- calcoli energetici del valore di YIE.

Indicatore di prestazione

- presenza di strategie appropriate.

Unità di misura

-

Scala di Prestazione

- Qualitativa.

PRESTAZIONE QUALITATIVA	PUNTEGGIO
Assenza di strategia	0
Presenza di strategia	3

Possibili strategie

VOC o COV

Con la denominazione di composti organici volatili (VOC o COV) viene indicata una serie di sostanze sotto forma di vapore in miscela complesse, con un punto di ebollizione che va da un limite inferiore di 50-100 °C a un limite superiore di 240-260 °C.

Tutti i VOC hanno la proprietà comune d'evaporare facilmente a temperatura ambiente, e di diffondersi nell'aria sotto forma di gas.

In ambienti indoor è possibile accorgersi subito di una forte presenza di VOC grazie al loro forte odore, spesso anche pungente.

L'emissione di VOC è più alta all'inizio della vita del prodotto e tende a diminuire notevolmente in tempi abbastanza brevi (da una settimana per i prodotti umidi, come vernici e adesivi, a sei mesi per altri composti chimici).

Fa eccezione la formaldeide, che tende a presentare rilasci relativamente costanti per molti anni.

La concentrazione è funzione del rapporto tra superficie emittente e volume dell'ambiente e dei ricambi orari; la pericolosità è in funzione dei tipi di sostanza, delle sinergie con altre sostanze presenti nell'ambiente, della concentrazione e del tempo di esposizione.

La concentrazione dei VOC all'interno delle abitazioni è generalmente superiore a quella dell'ambiente esterno.

I VOC che si liberano dai materiali da costruzione hanno periodi di permanenza in ambiente che vanno da qualche mese a qualche anno: schiume isolanti, pitture, moquette, linoleum, vernici, legni della carpenteria o dei pavimenti, ecc.

L'impiego di bombolette spray (insetticidi, cosmetici, ecc.), colle, prodotti di pulizia (detergenti, decapanti, smacchiatori, diluenti, alcool da ardere, acqua ragia, ecc.), costituisce una fonte

permanente d'emissione istantanea di VOC nell'atmosfera. La loro concentrazione è inoltre incrementata dal fumo di tabacco nell'ambiente (FTA).

L'esposizione ai VOC può provocare effetti sia acuti che cronici.

Il benzene è considerato sostanza cancerogena, quindi, in caso d'esposizione cronica, può indurre la formazione di diverse forme tumorali.

Il contatto con i VOC avviene principalmente attraverso le vie respiratorie. Ma anche un contatto cutaneo con prodotti ricchi in VOC o con tessuti da essi contaminati (biancheria, lenzuola) può essere la causa di problemi alla salute, provocando principalmente irritazioni alla pelle o reazioni allergiche.

In caso di esposizione, i rischi maggiori li corrono i bambini piccoli, in quanto il loro apparato respiratorio è più sensibile rispetto a quello degli adulti. Comunque le persone più predisposte ad ammalarsi sono quelle con problemi respiratori (come l'asma), le persone giovani e le persone sensibili ai composti chimici.

Per limitare la concentrazione di VOC e i rischi ad essi legati occorre seguire tre principi:

- ridurre il loro impiego, rispettare le condizioni d'utilizzazione, eliminarli dall'atmosfera attraverso la ventilazione.

Per cercare di controllare l'esposizione ai VOC è importante:

- Ridurre il più possibile il numero di prodotti e materiali contenenti VOC;
- Provvedere ad una corretta aerazione della casa;
- Mantenere l'umidità tra il 40 e il 60%;
- Nel trattamento dei materiali contenenti VOC, se si usa un altro materiale per ricoprire, è necessario essere sicuri che il prodotto coprente non contenga altri VOC;
- Usare purificatori per l'aria;
- Evitare i prodotti di cui non è verificabile la composizione e seguire attentamente le istruzioni per l'utilizzo di qualunque prodotto;
- Preferire materiali da finitura esenti da solventi sintetici e arredi realizzati in legno massiccio, con ridotto uso di colle, o in prefiniti esenti da formaldeide.
- Se per questioni economiche si acquistano arredi realizzati in pannelli truciolari, esigere almeno la certificazione E1 (basso contenuto di formaldeide);
- Evitare di installare arredi realizzati con pannelli truciolari nelle stanze di lungo soggiorno, nei bagni e nelle cucine (il calore e l'umidità aumentano l'intensità e la nocività delle emissioni);
- Preferire sempre tessuti naturali per l'arredamento. Posare le moquette "tirate" piuttosto che con l'uso di colle;
- Verificare i componenti dei materiali di costruzione e di finitura, dei prodotti detergenti e per la manutenzione, e comunque non conservare o abbandonare le confezioni vuote in cantiere, ma portarle nei punti di raccolta per rifiuti speciali;
- Preferire oli e cere naturali per la manutenzione degli arredi di legno e detergenti a base vegetale;
- Ridurre nell'arredamento la presenza di ampie superfici assorbenti, come tendaggi e mantovane, moquette, tappeti, stuoie, tappezzerie di rafia, librerie aperte: tutte queste superfici assorbono le sostanze inquinanti occasionali (fumo di sigarette, smog, esalazioni di solventi) per poi rilasciarle lentamente nell'ambiente. Osservare maggiori precauzioni per i bambini e per i soggetti deboli.

Alcune piante possono essere utili per ridurre le concentrazioni di VOC: le piante per loro natura assorbono anidride carbonica e monossido di carbonio restituendo ossigeno; in generale le piante riequilibrano l'aria delle nostre case, e alcune sono in grado di metabolizzare sostanze chimiche pericolose presenti negli ambienti confinati. Le piante più indicate per ridurre le concentrazioni di formaldeide sono: dracena, aloe, clorofito, crisantemo, gerbera, giglio, peperomia, sansevieria, ficus.

RADON

Il Radon si diffonde attraverso i pori e le spaccature del suolo, trasportato dall'aria o dall'acqua (nella quale è solubile).

Dato un certo contenuto di radon nel suolo, la quantità di gas rilasciata varia in dipendenza della permeabilità del suolo (densità, porosità, micro fratturazioni), del suo stato (secco, impregnato

d'acqua, gelato o coperto di neve) e dalle condizioni meteorologiche (temperature del suolo e dell'aria, pressione barometrica, velocità e direzione del vento).

In più, la concentrazione di radon decresce rapidamente con l'altitudine.

L'acqua sotterranea, i gas naturali, il carbone e gli oceani sono altre fonti minori di radiazioni.

È quindi chiaro che il radon è universalmente presente, ma la velocità di emissione varia significativamente nel tempo, anche per uno stesso luogo.

A livello regionale o locale, indipendentemente dalle condizioni prevalenti in un dato periodo, il fattore che più influenza il rilascio di radon è la natura geologica del territorio.

La maggior parte del radon presente in una casa proviene infatti dal suolo sul quale essa è costruita; il radon penetra attraverso le micro lesioni, che possono essere presenti nelle murature e nei solai, lungo le tubazioni o attraverso i giunti murari.

Il radon può anche provenire – in misura minore – dai materiali utilizzati nella edificazione, (tufi vulcanici, per esempio) o dai rubinetti, se l'acqua contiene del radon disciolto.

I Rilevatori attivi sono costituiti da dispositivi elettronici in grado di rilevare la presenza di Radon negli ambienti in continuo per ore, e giorni.

I risultati sono più attendibili ma il costo per l'analisi è più elevato; essi vanno usati per determinazioni accurate in genere laddove i rivelatori passivi hanno individuato concentrazioni preoccupanti di Radon.

La variazione del riscaldamento e della ventilazione interna nonché le condizioni del tempo, danno luogo ad ampie fluttuazioni del livello di Radon indoor. In linea generale, la concentrazione di Radon indoor notturna è più alta che di giorno e d'inverno più che d'estate.

Per esempio, il livello di Radon in una casa a luglio è approssimativamente la metà di quanto si registra a gennaio.

Le tecniche d'intervento che permettono la fuoriuscita del gas radon dalle abitazioni si suddividono essenzialmente in tecniche attive e tecniche passive. Queste ultime, dove possibile, sono da preferirsi perché più semplici e meno onerose.

Tra le tecniche passive la ventilazione naturale è la più comune. È un accorgimento che diminuisce la concentrazione del gas, permettendo così una diluizione del radon.

Si attua quando i valori di concentrazione interni misurati non sono molto elevati.

L'apertura di finestre e porte è un espediente efficace negli insediamenti urbani e rurali ma solo quando il clima consente una continua ventilazione.

La ventilazione forzata (tecnica attiva) è un artificio che permette la fuoriuscita del gas in maniera razionale evitando, nelle stagioni più fredde, un eccessivo dispendio termico. Un calcolo accurato permette di convogliare all'esterno un volume d'aria ben noto che può variare secondo la concentrazione permettendo un ricircolo misurato; si parla in questo caso di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC).

La VMC si realizza grazie ad un ventilatore che può essere installato sul sistema centrale se esistente o che può essere installato direttamente in punti strategici dell'abitazione.

Nei casi in cui i valori di concentrazione interni misurati sono elevati è importante considerare il rapporto edificio/soilo; se il terreno costituisce la fonte primaria di radon o se l'ingresso del gas avviene secondo un diverso meccanismo.

A seconda del tipo di fondazione dell'edificio e delle tipologie costruttive annesse, si possono ipotizzare diversi tipi d'intervento. È sempre comunque necessario che un Tecnico individui la soluzione più appropriata alla situazione locale.

Tra le tecniche attive, quella più comunemente utilizzata è la depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni.

La diversa concentrazione del radon nelle abitazioni può dipendere anche dalla differenza di pressione tra il suolo e gli ambienti stessi e, in questo caso, è possibile diminuire la quantità di radon in ingresso modificando le condizioni di pressione.

Un opportuno drenaggio costituito da pietrame permette la captazione del gas, mentre il suo allontanamento è affidato a condotti d'aspirazione forzata.

La suzione del sottosuolo (tecnica attiva) è applicabile in quei casi in cui è previsto un drenaggio al fine di allontanare le acque dal terreno e quando questa tubazione (perforata) forma un anello continuo, è possibile sfruttarla per far allontanare il radon.

Applicando un estrattore al pozzetto di raccolta posto lontano dall'abitazione, si crea una depressione che permette l'estrazione del gas: si ottiene in taluni casi una riduzione del 98%.

La tecnica della parete ventilata (tecnica attiva o passiva) è applicabile quando esiste un'intercapedine tra i muri interni ed esterni, i movimenti convettivi naturali o forzati permettono l'allontanamento del gas evitando quindi l'ingresso nell'abitazione.

Interventi più semplici ma ugualmente efficaci possono essere: la realizzazione di una presa d'aria esterna, la sigillatura di tutti gli interstizi attorno alle condotte tecnologiche (acqua, gas, elettricità etc), la non perforazione del solaio con apparecchi da illuminazione ad incasso o botole, la sigillatura delle finestre, la sigillatura della porta d'accesso del piano interrato.

Per eliminare il radon in maniera sistematica, quando la concentrazione supera notevolmente le soglie, si può installare un pozzo radon di raccolta da collocarsi nel piano più basso dell'edificio. Il pozzo radon è costituito principalmente da mattoni non cementati, con dei larghi fori che danno la possibilità al gas radon di entrare nel pozzo che deve essere coperto da una lastra di cemento mentre attorno ad esso va posta della ghiaia grossolana. In questo modo il gas tenderà naturalmente a convogliare nel pozzo, che sarà collegato un sistema evacuante, costituito da un tubo e da una pompa aspirante.

Le tubazioni di scarico canalizzeranno il gas, portandolo preferibilmente sul tetto e lontano comunque da porte e finestre.

Un sistema analogo può essere applicato al solaio mediante l'aspirazione effettuata da un estrattore e da un sistema di tubazioni che prelevano il gas da sotto il solaio che dovrà, ovviamente, essere isolato adeguatamente.

Un altro sistema di grande efficacia prevede la ventilazione tra il suolo e il piano dell'edificio grazie ad un'intercapedine: la cavità sarà provvista di fori al fine di permettere una ventilazione naturale e in altri casi forzata mediante l'uso di estrattori.

Questo è attualmente il sistema più utilizzato in abitazioni di recente costruzione.

È possibile inoltre eliminare il gas che proviene dai materiali da costruzione costituenti gli edifici, utilizzando l'aspirazione direttamente dalle pareti che, preventivamente, sono state isolate all'interno.

Il punto di connessione tra solaio e parete verticale è un punto critico, per quanto riguarda il passaggio del gas.

Per intervenire efficacemente è possibile utilizzare degli appositi battiscopa che consentono di aspirare il gas direttamente nei punti di giunto strutturale: anche in questo caso, delle tubazioni impermeabili convogliano il gas al di fuori dell'abitazione.

Area 4 Mobilità

Scheda 5.1

Misure di incentivazione del trasporto alternativo ed abbattimento barriere architettoniche

Obiettivi

- favorire l'uso della bicicletta o mezzi simili e l'eliminazione delle barriere architettoniche interne ed esterne nei casi esclusi dell'obbligatorietà della normativa vigente

Documentazione di corredo

- progetto che evidenzia le strategie.

Indicatore di prestazione

- presenza o meno di strategie.

MOBILITÀ

Unità di misura

- numero biciclette/posto letto.

Scala di Prestazione

- qualitativa.

PRESTAZIONE QUALITATIVA	PUNTEGGIO
--------------------------------	------------------

Assenza di strategia	0
1 e presenza di colonnina per ricarica di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili	3

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Scala di Prestazione

- qualitativa.

PRESTAZIONE QUALITATIVA	PUNTEGGIO
Assenza di strategia	0
presenza di strategie non obbligatorie ai sensi della normativa vigente	2

Possibili strategie

La mobilità alternativa consiste nell'insieme di mezzi meno inquinanti e nella modalità di pensare la mobilità nel suo complesso.

Da un punto di vista tecnologico motori a minore emissione, e quindi meno inquinanti, l'uso di carburanti meno inquinanti o non inquinanti, come metano, GPL ed idrogeno; oppure motori ibridi a combustione ed elettrici, che consentono minori consumi e quindi minori emissioni.

Oppure mezzi elettrici, soprattutto se si riesce a produrre elettricità con energie rinnovabili ed ecologiche: fotovoltaico, eolico, cogenerazione.

Mobilità alternativa è anche fluidificare il traffico, puntare sui mezzi pubblici, utilizzare l'auto condivisa o l'auto in affitto.

Ma fra tutti, la bicicletta rappresenta il veicolo che nei centri urbani può essere risolutivo negli spostamenti di non grande lunghezza.

Negli spostamenti inferiori, sicuramente consente tempi di percorrenza concorrenziali, e soprattutto, ad inquinamento zero. C'è da considerare, anche, che la bicicletta consente un rapporto più diretto con la città o la natura, cambiando i ritmi, ovvero andando a velocità più moderata, si può meglio osservare l'ambiente circostante, non ostacolato o limitato da finestrini o parabrezza, su tutti i 360 gradi.

Inoltre, non da meno, l'uso della bicicletta è un movimento che comporta molti benefici per la salute.

Vanno predisposte le opportune infrastrutture per facilitare l'uso della bicicletta, come rastrelliere con numero di posti sufficienti, e possibilmente coperte da pensiline per la pioggia.

La loro progettazione deve essere semplice ma anche curata per l'inserimento ambientale e gli impatti visivi.

Le case di abitazione, ma anche gli altri tipi di edifici, devono essere dotate di parcheggi per biciclette a sufficienza per i residenti, o per i lavoratori, ma anche per eventuali ospiti.

Per quanto riguarda i veicoli elettrici, occorre predisporre alcune colonnine per la ricarica delle batterie nei parcheggi esterni, e prevedere alcune prese ad hoc nei posti macchina dei residenti, al coperto ed allo scoperto.

Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche le strategie hanno il compito di favorire la fruizione di tutti gli spazi sia interni che esterni da parte di persone diversamente abili, intendendo per tali non solo le categorie di estremo disagio, privilegiando così una progettazione per tutti .

ALLEGATO 6 - PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI

1. Leggi Nazionali, Regolamento Edilizio, Licenza Edilizia

Periodo di riferimento: dal 12/02/1911 al 22/05/1935

Con l'articolo 111 del RD 297/1911 (Regolamento di esecuzione della legge comunale e provinciale approvata con RD 269/1908) fu disposto che la materia edilizia fosse riservata e demandata ai Regolamenti edilizi comunali.

Secondo tale disposizione infatti, i regolamenti edilizi dovevano contenere «*la determinazione del perimetro dell'abitato cui si debbono intendere circoscritte le previsioni dei regolamenti stessi*».

La giurisprudenza e la dottrina del tempo erano concordi nel ritenere che l'elencazione contenuta in questa norma avesse carattere esemplificativo. Ma per quanto estensivamente si volesse interpretare questa espressione, era certo che essa non poteva coincidere con tutto il territorio comunale.

Per la Circolare n. 4052 del 10 ottobre 1913: «*la parola abitato può intendersi indubbiamente con una certa larghezza, con l'ammettere cioè che siffatti regolamenti possano estendere la loro efficacia anche nelle zone nelle quali le costruzioni edilizie diventano frequenti o cominciano a svolgersi così da far presumere che, in un tempo non lontano, si formerà un centro di abitazione. Non potrebbe però ammettersi che i regolamenti edilizi estendessero la loro azione a tutto il territorio comunale, e neppure da comprendere zone rurali. Anche le frazioni possono rientrare nell'abitato, purché costituiscano di fatto piccoli centri*».

Periodo di riferimento: dal 22/05/1935 al 31/10/1942

La norma che per prima prescrive la licenza edilizia è il **Regio Decreto Legge n. 640 del 25 marzo 1935** (convertito nella Legge n. 2471 del 23 dicembre 1935), «*Nuovo testo delle norme tecniche di edilizia con speciali prescrizioni per le località colpite dai terremoti*».

Il Regio Decreto con l'articolo 4 prescriveva l'obbligo di ottenimento di autorizzazione per coloro che intendevano effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti, **senza specificare l'ambito territoriale**.

Si riportano di seguito i comma 1° e 4° dell'articolo 4:

Articolo 4

- 1. Coloro che intendano fare nuove costruzioni, ovvero modificare od ampliare quelle esistenti debbono chiedere al podestà apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e d'igiene comunali.*
- 2. Omissis*
- 3. Omissis*
- 4. Qualora vengano iniziati i lavori senza autorizzazione ovvero vengano proseguiti quelli per i quali sia stata notificata ordinanza di sospensione, il podestà ordina la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui all'art. 106 del t. u. della legge comunale e provinciale o di quelle maggiori contenute nei regolamenti edilizi. L'ordinanza del podestà ha carattere di provvedimento definitivo*

In seguito, tale articolo 4 fu integralmente riproposto in via sostitutiva dall'articolo 6 del Regio Decreto Legge n. 2105 del 22/09/1937.

Secondo la giurisprudenza, la disposizione di cui all'articolo 4 è stata tacitamente abrogata per effetto dell'articolo 31 della Legge n. 1150/1942.

Periodo di riferimento: dal 17/08/1942 al 01/09/1967

Con la **Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942** veniva confermato che la licenza era necessaria “**nei centri abitati**” per le nuove costruzioni o per interventi sull’esistente. Nelle disposizioni non compaiono specifiche disposizioni relative a varianti sulle nuove costruzioni già oggetto di licenza; non sono riportate neppure discipline che limitassero l’edificazione in assenza degli strumenti della pianificazione e del Regolamento edilizio.

Si riporta di seguito il comma 1° dell’articolo 31:

Art. 31

1. *Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l’aspetto nei centri abitati e ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell’articolo 7, deve chiedere apposita licenza al Podestà del Comune.*

Per centro abitato si doveva intendere qualunque raggruppamento edilizio, facente parte o no del nucleo urbano, anche se non raggiungesse la consistenza di una frazione o borgata (Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 1205 dell’11 dicembre 1954, sent. n. 191 del 29 gennaio 1955, sent. n. 1144 del 27 settembre 1955; Cass. pen., Sez. III, sent. n. 2685 del 30 maggio 1960).

Si riportano di seguito le definizioni di frazione(*) e borgata(°):

()Parte di territorio comunale comprendente di norma un centro abitato, nonché nuclei abitati e case sparse gravitanti sul centro. Dotata di modesta autonomia, è un’entità territoriale minore individuata in base alle condizioni antropo-geografiche e giuridicamente riconosciuta con atto del Comune.*

(°)Centro abitato isolato dal comune da cui dipende amministrativamente; case sparse, lungo o presso una strada maestra

La norma nazionale prevedeva implicitamente due casi:

- Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici;
- Comuni dotati di strumenti urbanistici (Piani Regolatori);

Nel primo caso disponeva l’obbligo di licenza edilizia all’interno dei Centri abitati; in caso di Comuni dotati di PRG, l’obbligo di licenza era esteso anche alle zone di espansione designate dal PRG comunale, non esprimendosi su tutte le altre casistiche non esplicitate, in particolare sul cosiddetto **territorio “aperto” o agricolo**.

Tuttavia l’articolo 33 della stessa legge disponeva ai Comuni l’obbligo di dotarsi di un Regolamento Edilizio avente contenuti minimi, in particolare facendo distinzione tra gli ambiti di “*nucleo edilizio esistente da quelle riguardanti la zona di ampliamento e il restante territorio comunale*”.

Ciò avvalorerebbe così la tesi opposta, ovvero che il Legislatore non si era affatto dimenticato del territorio aperto, bensì ritenne sufficiente lasciare il potere decisionale a livello comunale tramite i Regolamenti edilizi, aventi valore prevalente e/o complementare ai PRG eventualmente approvati.

In estrema *ratio* un Regolamento edilizio poteva prescrivere l’obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale, anche in assenza di PRG o Programmi di Fabbricazione.

Periodo di riferimento: dal 01/09/1967 ad oggi

L’articolo 10 della **Legge Ponte n. 765 del 6 agosto 1967**, entrata in vigore il 1° settembre dello stesso anno, modificava sostanzialmente la Legge n. 1150/1942 e in particolare l’articolo 31 comma 1°, disponendo che “**nell’ambito del territorio comunale**” per seguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all’esecuzione di opere di urbanizzazione occorresse il preconstituersi della licenza edilizia.

Di conseguenza, per i lavori iniziati dopo il 1° settembre 1967 risulta ininfluenza la circostanza che l'immobile sorga all'interno o all'esterno del centro abitato oppure in zona di espansione o che il regolamento edilizio estenda l'obbligo della licenza all'intero territorio comunale.

Si riporta di seguito il comma 1° dell'articolo 31 come modificato dall'articolo 10 della L. 765/67:

Art. 31

1. *Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.*

Conclusioni:

Il quadro riepilogativo sul profilo della legittimazione urbanistica risulta pertanto il seguente:

- **ANTE 1942** - immobili edificati sia **all'interno che all'esterno** dei centri abitati con o senza licenza possono essere considerati legittimi;
- **DAL 1942 AL 1967** - immobili edificati all'interno dei centri abitati edificati senza licenza edilizia o in difformità non possono essere considerati legittimi;
- **DAL 1942 AL 1967**- immobili edificati all'esterno dei centri abitati edificati con o senza licenza edilizia possono essere considerati legittimi;
- **DAL 1967 AD OGGI** - immobili edificati in tutto il territorio comunale senza licenza, concessione o permesso di costruire o in difformità da queste non possono essere considerati legittimi.

2. Strumenti Urbanistico-Edilizi Comunali

Periodo di riferimento: dal 1942 al 01/09/1967

Nell'immediato dopoguerra, a fronte di trasformazioni urbanistiche ed edilizie incoerenti e disordinate, il Comune di Campiglia M.ma decise di avviare lo studio di un Piano Regolatore Generale fin dagli anni Cinquanta.

Il PRG a firma del progettista Ing. Giorgio Amati fu adottato con Delibera Consiliare n. 112 del 11 dicembre **1963**.

Nel 1968 il Ministero dei Lavori Pubblici, tramite il provveditorato alle Opere Pubbliche per la Toscana, restituì al Comune il Prg adottato, per provvedere una serie di modifiche.

L'amministrazione comunale procedette, però, con delibera consiliare n. 94/1970, alla revoca dell'adozione del Prg, per avviare un nuovo processo di pianificazione.

In attesa dell'avvio della pianificazione coordinata tra i comuni della Val di Cornia risalente al 1975, il Comune aveva adottato un **Programma di Fabbricazione** con annesso regolamento edilizio, approvato con Deliberazione Consiliare n. 66 del 12 giugno 1969 (esecutiva dal 23 ottobre 1970). Successivamente tale strumento venne modificato in alcune parti con delibera consiliare 96/1970 (esecutiva dal 23 ottobre 1970).

Con l'approvazione regionale, atto DGRT 1599/1972, il Programma di Fabbricazione con annesso regolamento edilizio divenne pienamente efficace dal 1972.

All'articolo 2 del Regolamento Edilizio infatti si disponeva che nell'**ambito del territorio comunale** l'acquisizione della licenza edilizia era obbligatoria per alcune specifiche opere ed in particolare:

1. *nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraedificazioni, ampliamenti, riduzioni (anche solo parziali) di edifici in genere e di loro opere accessorie;*
2. *nuove costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, cancelli, recinzioni;*
3. *demolizioni (anche solo parziali) di edifici di qualsiasi natura e specie oppure demolizioni di muri di cinta, cancelli, recinzioni;*

4. restauri, modificazioni, trasformazioni di edifici di qualsiasi specie e destinazione, e di opere accessori che alterino la struttura o la disposizione interna e/o le fronti degli edifici stessi anche se prospettanti su cortili chiusi;
5. coloriture e decorazioni esterne di edifici, muri di cinta, cancelli, recinzioni o altre strutture edilizie in genere, qualora siano visibili da spazi pubblici;
6. scavi, rinterri, movimenti di terra che alterino la situazione del suolo, muri di sostegno;
7. allacciamento alla fognatura pubblica, approvvigionamenti delle acque, scarichi, raccolta, depositi di materie luride o di rifiuto;
8. lottizzazioni di aree fabbricabili, piani particolareggiati e opere di urbanizzazione a scopo edilizio del terreno;
9. costruzione e modifica di strade private, anche se non aperte al pubblico transito e chiuse da cancello al loro innesto con strade o spazi pubblici, destinate esclusivamente a collegare una proprietà con spazi pubblici;
10. costruzione e modifica di accessi privati sulle fronti stradali od aree aperte al pubblico, di porticati e di passaggi coperti o scoperti esistenti;
11. apertura al pubblico transito di strade private, porticati, passaggi coperti o scoperti esistenti;
12. collocazione di insegne, vetrate, serrande, tabelle, bacheche, cartelli o cartelloni, lampade, lumi, insegne luminose, oggetti a scopo pubblicitario, o qualsiasi altro scopo, vengano esposti od affissi all'esterno degli edifici, dei muri di cinta, dei cancelli, o delle recinzioni, od applicati sopra sostegni, anche se entro area privata, qualora siano visibili da vie o spazi pubblici;
13. applicazione di tende aggettanti sul suolo pubblico, o soggette al pubblico transito;
14. collocazione, costruzione e trasformazione monumenti, fontane, lapidi ed opere decorative in genere, anche se su suolo privato, qualora siano visibili da vie e spazi pubblici;
15. collocazione e costruzione di mostre, vetrine, verande, chioschi per la vendita di giornali, fiori, merci in genere o per l'esposizione e la pubblicità, anche se su suolo privato;
16. costruzione, modifica o sostituzione dei pavimenti dei portici, dei marciapiedi e degli ingressi carrabili ad uso pubblico;
17. costruzione e modifica di tombe o monumenti funerari;
18. varianti in corso di attuazione o di progetti già approvati.

3. Normativa Vigente

Con la recente sentenza del TAR Toscana (Sez. III, Sentenza 29 maggio 2014, n° 899), è stato ribadito il principio che ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia di manufatti realizzati **al di fuori dei centri abitati** in epoca anteriore alla entrata in vigore della L. 765 del 1967, assume rilevanza esclusiva la norma primaria sopravvenuta di cui all'articolo 31 della Legge n. 1150/1942 che ha introdotto, a livello nazionale, l'obbligo di preventivo titolo abilitativo limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati; cosicché essa deve considerarsi prevalente rispetto alla disciplina regolamentare locale preesistente atteso che, come ha sancito la Corte Costituzionale nella sentenza 303/2003, la disciplina dei titoli abilitativi rientra nell'ambito dei principi fondamentali della materia edilizia che la Costituzione (anche prima della riforma del Titolo V) riservava e ancora oggi riserva allo Stato al fine di garantire uno standard uniforme di trattamento del diritto di proprietà su tutto il territorio nazionale anche in coerenza con la riserva di legge prevista dall'articolo 42 della Costituzione.

La nuova Legge Regionale sul Governo del Territorio 65/2014 ha introdotto un'importante novità entrando nel merito della complessa materia della legittimazione urbanistica.

L'articolo 207 della legge regionale n° 65/2014 stabilisce infatti:

“.....con riferimento alle opere ed interventi edilizi eseguiti ed ultimati in data anteriore al 1° settembre 1967 in assenza di titolo abilitativo o in difformità dal medesimo, ricadenti all'epoca all'interno della perimetrazione dei centri abitati, il comune valuta prioritariamente la sussistenza dell'interesse pubblico al ripristino della legalità urbanistica violata mediante rimessione in pristino. Qualora il comune valuti che tale interesse sussista, applica, a seconda dei casi, le sanzioni di cui agli articoli 196, 199, 200 e 206”.

Al comma 2°, la disposizione disciplina l'ipotesi in cui, per le opere edilizie di cui al comma 1°, il comune non ravvisi la sussistenza dell'interesse pubblico alla rimessa in pristino.

La lettera a) del comma 1° prevede che, per le opere in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali, il comune applichi una sanzione pecuniaria, oltre ai contributi disciplinati dal Capo I del Titolo VII. Per le opere e gli interventi conformi agli strumenti urbanistici comunali, oltre ai suddetti contributi, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria non superiore ad euro 500. Il comma 3° prevede che *“La corresponsione delle somme di cui al comma 2° non determina la legittimazione dell'abuso”.*

Al comma 4° la norma disciplina l'ipotesi degli interventi eseguiti in data anteriore al 1° settembre 1967, in assenza di titolo abilitativo o in difformità dal medesimo, qualora ricadenti all'epoca della realizzazione dell'abuso al di fuori del centro abitato.

Detti interventi *“sono da considerarsi consistenze legittime dal punto di vista urbanistico-edilizio”.*

Infine, il comma 7° del medesimo articolo 207 prevede che: *“Il piano operativo può assoggettare a specifica disciplina le consistenze edilizie oggetto delle sanzioni di cui al comma 2. In assenza di specifica disciplina su tali consistenze non sono consentiti interventi comportanti demolizione e ricostruzione, mutamento della destinazione d'uso, aumento del numero delle unità immobiliari, incremento di superficie utile di volume”.*

Con Delibera CdM del 24/12/2014 la legge della Regione Toscana 65/2014, recante *Norme per il governo del territorio*, è stata impugnata dal Governo ai sensi dell'articolo 127 della Costituzione in quanto presenta profili di illegittimità costituzionale in riferimento agli articoli 207 e 208, oltre che agli 25, 26, 27, poiché introdurrebbe una surrettizia forma di condono (seppure al comma 3° sia precisato che *“la corresponsione delle somme di cui al comma 1° non determina la legittimazione dell'abuso”*) ed andando così ad invadere la competenza legislativa statale.

4. Evoluzione dei Centri Abitati nel Comune di Campiglia M.ma

La finalità della definizione dell'evoluzione dei centri abitati al 1967 è comunque quella di agevolare i cittadini e i professionisti nella redazione delle dichiarazioni di legittimità degli edifici che, alla luce delle vigenti disposizioni di legge, debbono essere a corredo di atti di compravendita e della presentazione delle pratiche edilizie.

Agli atti del Comune di Campiglia M.ma non risultano deliberazioni che abbiano determinato i perimetri del centro abitato dal 1942 al 1° settembre 1967, periodo entro il quale era obbligo munirsi della licenza edilizia per potervi edificare.

Per definire in maniera il più possibile corretta il perimetro del centro abitato al 1° settembre 1967 è stata esaminata la seguente documentazione:

- le foto aeree del 1954;
- gli elaborati del PRG a firma del progettista Ing. Giorgio Amati, adottato con Delibera Consiliare 112/1963, che riportavano lo stato attuale delle frazioni rilevato antecedentemente alla stesura dello strumento medesimi.

- cartografia aerofotogrammetrica del 1969, in possesso dell'Amministrazione Comunale
- le perimetrazioni dei centri abitati approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 130 del 18 dicembre 1971, redatta ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 865 del 22 ottobre 1971 secondo il quale:

“Entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni, ai fini dell'applicazione del precedente articolo 16 procedono alla delimitazione dei centri edificati con deliberazione adottata dal consiglio comunale. In pendenza dell'adozione di tale deliberazione, il comune dichiara con delibera consiliare, agli effetti del procedimento espropriativo in corso, se l'area ricade o meno nei centri edificati. Il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione. Ove decorra inutilmente il termine previsto al primo comma del presente articolo, alla delimitazione dei centri edificati provvede la Regione.¹”

Per il criterio di perimetrazione è stata adottata la definizione di centro abitato contenuta nelle sentenze Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 1205 dell'11 dicembre 1954, sent. n. 191 del 29 gennaio 1955, sent. n. 1144 del 27 settembre 1955; Cass. pen., Sez. III, sent. n. 2685 del 30 maggio 1960 dalle quale risulta che *Per centro abitato si doveva intendere qualunque raggruppamento edilizio, facente parte o no del nucleo urbano, anche se non raggiungesse la consistenza di una frazione o borgata².*

Per le perimetrazioni si rimanda alle cartografie allegate al presente R.E. :

- Perimetro dei centri abitati alla data del 1° settembre 1967 – Tavola 1 – Campiglia capoluogo – Cafaggio – Lumiere.
- Perimetro dei centri abitati alla data del 1° settembre 1967 – Tavola 2 – Venturina Terme.

Rimane comunque salva la possibilità da parte dei proprietari e loro professionisti incaricati di dimostrare una diversa perimetrazione del centro abitato in ragione dei criteri indicati nella presente relazione e dietro presentazione di prove documentali conformi con quelli prescritti dal comma 5 dell'art. 207 della Legge Regionale 65/2014.

Fonti:

Alcune parti del testo dell'Allegato 6 sono tratte da:

Comune di Follonica. *“Evoluzione dei perimetri del centro abitato nel periodo temporale 31 ottobre 1942 – 1 settembre 1967.*

¹Articolo abrogato dall'art. 58, d.p.r. 8 giugno 2001, n. 327, a decorrere dal 30 giugno 2003, ai sensi dell'art. 2, d.l. 20 giugno 2002, n. 122, conv., con modificazioni, in l. 1° agosto 2002, n. 185.

² Si riportano di seguito le definizioni di frazione(*) e borgata(°):

(*)Parte di territorio comunale comprendente di norma un centro abitato, nonché nuclei abitati e case sparse gravitanti sul centro. Dotata di modesta autonomia, è un'entità territoriale minore individuata in base alle condizioni antropo-geografiche e giuridicamente riconosciuta con atto del Comune.

(°)Centro abitato isolato dal comune da cui dipende amministrativamente; case sparse, lungo o presso una strada maestra