

COMUNE DI QUARRATA

PROVINCIA DI PISTOIA



[Handwritten signature]

REGOLAMENTO EDILIZIO

sovrapposto stato attuale-mo- dificato

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 66 del 9.11.2009

Modificato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 66 del 19/07/2010

Modificato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 89 del 26/11/2012

Modificato con Delibera del Consiglio Comunale nr. **XX del XX/XX/20XX**



COMUNE DI QUARRATA



REGOLAMENTO EDILIZIO MODIFICHE PER ADEGUAMENTO AL DPGR 64R/2013

Sindaco

Marco Mazzanti

Assessore all'Urbanistica

Francesca Marini

Dirigente Area Valorizzazione
e Sviluppo del Territorio

Ing. Iuri Gelli

Responsabile del procedimento

Arch. Caterina Biagiotti

Garante della informazione
e della partecipazione

Anna Maria Venturi

Progettisti

Arch. Riccardo Luca Breschi

Arch. Andrea Giraldi

Servizio Edilizia

del Comune di Quarrata



COMUNE DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I - Natura, oggetto e contenuti del regolamento edilizio.....	1
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio.....	1
Art. 2 - Contenuto del Regolamento Edilizio	1
Art. 3 - Sostenibilità degli interventi edilizi.....	1
Art. 4 - Allegati al Regolamento Edilizio MODIFICATO	2
TITOLO II: ATTI ABILITANTI ALL'ESECUZIONE DI OPERE	3
Capo I - Disposizioni di carattere generale.....	3
Art. 5 - Titoli abilitanti alla esecuzione di opere edilizie	3
Art. 6 - Attività edilizia libera.....	3
Art. 7 - Soggetto competente agli atti relativi alle procedure edilizie.....	4
Art. 8 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza	4
Art. 9 - Autorizzazione a tempo determinato per manufatti precari	5
Art. 10 - Piani Urbanistici Attuativi	5
Capo II – Disposizioni per il permesso di costruire.....	5
Art. 11 - Interventi soggetti a Permesso di costruire	5
Art. 12 - Procedura per il rilascio del Permesso di costruire.....	5
Art. 13 - Termini per l'inizio e la fine dei lavori.....	6
Art. 14 - Verifica di conformità alle norme igienico sanitarie.....	6
Art. 15 - Decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio dei lavori.....	7
Art. 16 - Decadenza del Permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori	7
Art. 17 - Proroga dei termini di decadenza del permesso di costruire	7
Capo III - Disposizioni per la S.C.I.A.....	8
Art. 18 - Interventi soggetti a S.C.I.A.....	8
Art. 19 - Procedura per la S.C.I.A MODIFICATO	8
Art. 20 - Termini per l'inizio e la fine dei lavori.....	9
Art. 21 - [Abrogato].....	9
Art. 22 - Decadenza della SCIA per mancata ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla legge.....	9
Capo IV - Varianti in corso d'opera ed atti abilitanti in sanatoria.....	9

Art. 23 - Varianti in corso d'opera	9
Art. 24 - Permesso di costruire e attestazione di conformità in sanatoria	10
Art. 25 - Opere non sanabili.....	10
Art. 26 – Sanatoria giurisprudenziale SOPPRESSO	10
Art. 27 – Sanatoria giurisprudenziale con opere di completamento SOPPRESSO	11
Art. 27 bis – Regolarizzazione di errori grafici.....	11
Capo V – Vigilanza sull'attività edilizia e disciplina sanzionatoria.....	12
Art. 28 – Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia MODIFICATO	12
Art. 29 – Ordinanza di sospensione lavori	12
Art. 30 - Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori	12
Art. 31 - Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.....	13
Art. 32 - Interventi eseguiti in assenza della S.C.I.A., in totale difformità o con variazioni essenziali	13
Art. 33 - Opere eseguite in parziale difformità	14
Art. 34 - Esecuzione d'ufficio delle demolizioni.....	14
Capo VI - Contenuto dei progetti e delle istanze.....	15
Art. 35 - Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione	15
Art. 36 - Direttore dei lavori ed esecutore dei medesimi	15
Art. 37 - Contributo relativo all'esecuzione di opere edilizie.	16
Capo VII – Commissioni consultive.....	16
Art. 38 - Commissioni Consultive dell'Amministrazione Comunale	16
Art. 39 - Consulta per la Valorizzazione del Territorio	16
Art. 40 - Lavori della Consulta per la Valorizzazione del Territorio	17
Art. 41 – Commissione Comunale per il Paesaggio.....	18
Art. 42 – Lavori della Commissione Comunale per il Paesaggio.....	18
Art. 43 – Autorizzazione paesaggistica	18
Art. 44 – Ordine del giorno dei lavori	19
Art. 45 – Conferenza Tecnica Permanente.....	19
TITOLO III: Requisiti GENERALI delle costruzioni.....	21
Capo I – Disposizioni generali per gli edifici.....	21
Art. 46 – Ambito di applicazione.....	21
Art. 47 – Edifici esistenti.....	21
Art. 48 – Inserimento nel contesto e linguaggio architettonico.....	21
Art. 49 – Distanze minime tra edifici	22
Art. 50 – Cortili.....	22
Art. 51 – Chiostrine	23
Art. 52 – Distanze minime dai confini	24

Art. 53 – Distanze minime dalle strade.....	24
Art. 54 – Tutela del verde e delle alberature	24
Art. 55 - Rischio idraulico.....	25
Art. 56 - Salubrità del terreno.....	25
Art. 57 - Materiali da costruzione	25
Art. 58 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.....	26
Art. 59 - Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.....	26
Art. 60 - Riscaldamento degli edifici.....	26
Art. 61 - Camini e canne fumarie.....	27
Art. 62 - Apparecchi a fiamma libera.....	28
Art. 63 - Isolamento termico degli edifici.....	28
Art. 64 - Isolamento acustico degli edifici.....	28
Art. 65 - Energia elettrica.....	29
Art. 66 - Impianti elettrici.....	29
Art. 67 - Prevenzione incendi.....	29
Art. 68 - Centrali termiche.....	30
Art. 69 - Rifornimento idrico.....	30
Art. 70 - Requisiti relativi alla riservatezza.	30
Art. 71 - Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.....	31
Art. 72 - Impianti igienici.....	32
Art. 73 - Scale.....	32
Art. 74 - Produzione di energia da fonti rinnovabili	34
Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.....	34
Produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili.....	34
Disposizioni comuni ai diversi tipi di impianto.....	35
Capo II: Spazi per parcheggi privati.....	36
Art. 75 - Parcheggi privati <u>MODIFICATO</u>	36
Art. 76 - Parcheggi privati accessibili dalla pubblica via.....	36
Art. 77 - Modalità di calcolo della superficie per parcheggi	37
Art. 78 - Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della L.122/1989	37
Art. 79 - Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/2005	37
Capo III - Eliminazione delle barriere architettoniche.....	37
Art. 80 - Opere soggette alle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche	37
Art. 81 - Norme di riferimento e prescrizioni tecniche	38
Art. 82 - Interventi soggetti	38
Art. 83 - Documentazione ed elaborati tecnici.....	39
Art. 84 - Dichiarazione di conformità del progetto.....	39

Art. 85 - Prescrizioni e deroghe	40
Art. 86 - Attestazione di conformità delle opere.....	40
Capo IV - Disposizioni in materia di opere esteriori ai fabbricati.....	40
Art. 87 - Opere esteriori ai fabbricati.....	40
Art. 88 - Elementi decorativi a rilievo.....	41
Art. 89 - Cornicioni e gronde.....	41
Art. 90 - Zoccoli.....	41
Art. 91 - Stemmi ed emblemi araldici.....	41
Art. 92 - Muri di cinta e recinzioni.....	42
Art. 93 - Tettoie a sbalzo.....	42
Art. 94 - Infissi ed affissi.....	43
Art. 95 - Modifica di logge o porticati e terrazze	43
Art. 96 - Mostre ed insegne MODIFICATO	43
Art. 97 - Cartelli indicatori.....	43
Art. 98 - Impianti tecnologici a vista.....	44
Impianti tecnologici sulle coperture.....	44
Impianti tecnologici in facciata.....	44
Espulsione di aria calda o viziata.....	44
Eccezioni.....	45
TITOLO IV - REQUISITI IGIENICI DELLE COSTRUZIONI.....	46
Capo I - Disposizioni generali di carattere igienico sanitario.....	46
Art. 99 - Definizioni MODIFICATO	46
Art. 100 - Disposizioni generali in materia di locali	47
Art. 101 - Disposizioni generali in materia di aereazione dei locali	47
Art. 102 - Disposizioni generali in materia di illuminazione dei locali	47
Art. 103 - Soppalchi MODIFICATO	49
Art. 104 - Locali fuori terra, interrati e seminterrati MODIFICATO	49
Art. 105 - Edifici o unità immobiliari inabitabili o inagibili.....	49
Capo II - Requisiti igienici specifici dei locali di abitazione.....	50
Art. 106 - Categorie dei locali di abitazione.....	50
Art. 107 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno	50
Art. 108 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione	51
Locali d'abitazione permanente.....	51
Locali d'abitazione non permanente.....	51
Locali accessori.....	51
Art. 109 - Altezza dei locali ad uso residenziale.....	51
Locali d'abitazione permanente.....	51

Locali d'abitazione non permanente.....	52
Locali accessori.....	52
Art. 110 - Dimensionamento degli alloggi	52
Art. 111 - Dimensionamento dei locali di abitazione permanente.....	52
Art. 112 - Dimensionamento dei servizi igienici.....	53
Art. 113 - Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti.....	53
<u>Art- 113 bis- Prescrizioni per il recupero dei sottotetti ai sensi della L.R.5/2010.</u> <u>NUOVO</u>	
Capo III - Requisiti igienici specifici dei luoghi di lavoro.....	54
Art. 114 - Classificazione dei luoghi di lavoro.....	54
Art. 115 - Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro	55
Art. 116 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di lavoro.	55
Posizione rispetto al terreno.....	55
Illuminazione.....	55
Aereazione.....	56
Dimensioni ed altezze minime.....	56
Art. 117 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di vendita.	56
Posizione rispetto al terreno.....	56
Illuminazione.....	56
Aereazione.....	57
Dimensioni ed altezze minime.....	57
Art. 118 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di ufficio.	57
Posizione rispetto al terreno.....	57
Illuminazione.....	58
Aereazione.....	58
Dimensioni ed altezze minime.....	58
Art. 119 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di supporto.	58
Posizione rispetto al terreno.....	58
Illuminazione.....	59
Aereazione.....	59
Dimensioni e altezze minime.....	59
Art. 120 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di servizio.	59
Posizione rispetto al terreno.....	59
Illuminazione.....	59
Aereazione.....	59
Dimensioni ed altezze minime.....	60
Art. 121 - Eccezioni.....	60
Capo IV - Trattamento delle acque reflue e rifiuti	61

Art. 122 - Acque reflue ed altre acque soggette alla L.R. 20/2006.....	61
Art. 123 - Raccolta differenziata rifiuti urbani	61
TITolo V - Norme di speciale tutela.....	62
Capo I - Tutela dei tessuti storici e delle zone agricole di valore ambientale.....	62
Art. 124 - Norme di tutela dei tessuti storici e delle zone agricole di collina.....	62
Capo II - Tutela dell'esteriore aspetto degli edifici di valore.....	62
Art. 125 - Criteri di tutela specifici <u>MODIFICATO</u>	62
Art. 126 - Conformazione delle coperture.....	63
Art. 127 - Manti di copertura.....	63
Art. 128 - Abbaini e lucernari	64
Art. 129 - Terrazze a tasca sulle coperture.....	64
Art. 130 - Comignoli e torrini esalatori	65
Art. 131 - Canne fumarie	65
Art. 132 - Aggetti di gronda e gioghietti.....	66
Art. 133 - Canali di gronda e pluviali.....	66
Art. 134 - Composizione architettonica delle facciate	67
Art. 135 - Intonaci.....	67
Art. 136 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale.....	68
Pulitura del materiale lapideo.....	68
Consolidamento superficiale del materiale lapideo.....	69
Consolidamento di profondità del materiale lapideo.....	69
Stuccatura del materiale lapideo.....	69
Trattamenti protettivi del materiale lapideo.....	69
Protezione di elementi lapidei aggettanti.....	69
Reintegrazioni, ripresa di lacune e sostituzioni.....	70
Art. 137 - Elementi architettonici e decorativi in finta pietra.....	70
Prescrizioni di carattere generale.....	70
Pulitura e consolidamento di elementi in finta pietra.....	70
Rifacimento di elementi in finta pietra.....	71
Art. 138 - Murature a faccia vista.....	71
Prescrizioni di carattere generale.....	71
Pulitura e consolidamento di murature a faccia vista.....	71
Stuccatura di murature a faccia vista.....	71
Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni.....	72
Paramenti in mattoni a faccia vista.....	72
Art. 139 - Tinteggiature.....	72
Colori e toni delle tinteggiature.....	72
Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi.....	73

Art. 140 - Serramenti esterni.....	73
Serramenti d'oscuramento.....	73
Finestre e porte finestre.....	74
Porte e portoni.....	75
Serrande e simili.....	75
Vetrine e simili.....	76
Elementi in ferro.....	76
Art. 141 - Impianti tecnologici a vista sulle facciate.....	76
Prescrizioni di carattere generale.....	76
Cavi elettrici e telefonici.....	77
Condutture di acqua, gas e simili.....	77
Contatori.....	77
Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.....	78
Art. 142 - Impianti tecnologici a vista sulle coperture.....	78
TITOLO VI - Esecuzione dei lavori.....	79
Art. 143 - Comunicazione di inizio lavori ed adempimenti relativi	79
Art. 144 - Prescrizioni per il cantiere.....	80
Art. 145 - Documenti da conservare presso il cantiere.....	80
Art. 146 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico.....	80
Art. 147 - Comunicazione di ultimazione lavori.....	81
Art. 148 - Altri adempimenti.....	81
TITOLO VII - Abitabilità ed agibilità delle costruzioni	82
Art. 149 - Certificazione di abitabilità o agibilità.	82
Art. 150 - Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità	82
Art. 151 - Documentazione obbligatoria <u>MODIFICATO</u>	82
Art. 152 - Salubrità delle costruzioni.....	83
Art. 153 - Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità <u>MODIFICATO</u>	83
Art. 154 - Controlli e verifiche <u>MODIFICATO</u>	84
TITOLO VIII - Norme finali e transitorie.....	85
Art. 155 - Criteri interpretativi di norme in materia edilizia e urbanistica.....	85
Art. 156 - Superficie di vendita <u>SOPPRESSO</u>	85
Art. 157 - Manutenzione degli edifici.....	85
Art. 158 - Deroghe.....	86
Art. 159 - Sanzioni	86
Art. 160 - Norme transitorie	86
Allegato "A" – VALutazione di Sostenibilità degli interventi edilizi.....	88

Capo I - Disposizioni di carattere generale.....	88
Art. 1 - Modello di valutazione della sostenibilità degli interventi edilizi.....	88
Art. 2 - Parametri di valutazione.....	88
Art. 3 - Indice di sostenibilità complessiva dell'intervento.....	89
Art. 4 - Interventi soggetti	89
Art. 5 - Accesso agli incentivi urbanistici previsti dal Regolamento Urbanistico.....	90
Art. 6 - Verifica dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento.....	90
Art. 7 - Mancato conseguimento dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento	91
Art. 8 – [Abrogato].....	91
Art. 9 – Mantenimento dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento.....	91
Capo II – Parametri di valutazione obbligatori.....	91
Art. 10 - Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale.....	91
Art. 11 - Fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio	92
Art. 12 - Sistemi solari passivi.....	92
Art. 13 - Energia primaria da fonti rinnovabili per produzione di acqua calda sanitaria	93
Art. 14 - Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili	93
Art. 15 - Requisiti acustici passivi degli edifici	94
Art. 16 - Riutilizzo delle acque meteoriche	95
Art. 17 - Riutilizzo delle acque grigie	95
Art. 18 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale	96
Art. 19 - Superamento delle barriere architettoniche	96
Art. 20 - Periodo di riferimento per l'azione sismica	96
Art. 21 - Sviluppo del patrimonio arboreo ed arbustivo della città	97
Art. 22 - Qualità dimensionale degli spazi abitativi	97
Art. 23 - Ventilazione naturale	98
Art. 24 - Spazi riservati al parcheggio di biciclette o motocicli	98
Art. 25 - Manuale d'uso e manutenzione per l'utente	99
Capo III – Parametri di valutazione facoltativi.....	99
Art. 26 - Qualità architettonica della costruzione	99
Art. 27 - Qualità paesaggistica della costruzione	100
Art. 28 - Varianti	100
Allegato “B” - DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI	102
Art. 1 - Disposizioni di carattere generale.....	102
Art. 2 - Elaborati grafici.....	102
Elaborati relativi allo stato attuale.....	102
Elaborati relativi allo stato di progetto.....	103
Elaborati relativi allo stato di sovrapposizione.....	104

Art. 3 – Relazione tecnica, documentazioni specialistiche e documentazione fotografica	104
Art. 4 – Modiche	105
Allegato “C” – REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE.....	106
Art. 1 - Oggetto ed ambito di applicazione	106
Art. 2 – Autorizzazione per la realizzazione delle strutture temporanee.....	106
Art. 3 - Ambito temporale delle autorizzazioni.....	106
Art. 4 - Strutture temporanee ad uso cantiere.....	107
Art. 5 - Strutture temporanee ad uso sportivo o ricreativo.....	107
Art. 6 - Strutture temporanee per somministrazione di alimenti e bevande.....	107
Art. 7 - Strutture temporanee a servizio di manifestazioni.....	107
Art. 8 - Serre stagionali.....	107
Art. 9 - Documentazione e garanzie.....	108
Art. 10 - Sanzioni.....	108
Allegato “D” - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L’ACCESSO, IL TRANSITO E L’ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA....	109
Capo I – Disposizioni generali.....	109
Art. 1 - Oggetto	109
Art. 2 - Ambito di applicazione.....	109
Art. 3 - Definizioni	109
Art. 4 - Adempimenti.....	110
Art. 5 - Elaborato tecnico della copertura.....	111
Art. 6 - Adempimenti collegati all’elaborato tecnico della copertura.....	112
Capo II - Misure preventive e protettive.....	112
Art. 7 - Criteri generali di progettazione.....	112
Art. 8 - Percorsi di accesso alla copertura.....	113
Art. 9 - Accessi alla copertura.....	113
Art. 10 - Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture.....	114
<u>Allegato “E” - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI TECNICHE.....</u>	116

TITOLO I - NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento è redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 64 della L.R. 1/2005, nell'esercizio dell'autonomia normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000.
2. Esso detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene edilizia e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze. Disciplina inoltre le altre materie, anche con carattere eminentemente locale, che hanno attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con il razionale uso delle risorse e con la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio.
3. Il presente Regolamento detta, infine, norme attinenti le procedure di carattere edilizio di competenza del Comune, limitatamente a quei loro aspetti che non siano direttamente disciplinati dalla legge.

Art. 2 - Contenuto del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento:
 - richiama la disciplina urbanistico-edilizia introdotta da norme di livello nazionale o regionale che trova applicazione anche in assenza di recepimento da parte del Comune;
 - recepisce la disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale o regionale la cui efficacia è rinviata all'esplicito recepimento nelle fonti normative del Comune;
 - detta specifiche disposizioni in materia di ornato pubblico ed estetica degli edifici e delle loro pertinenze;
 - detta i requisiti generali delle costruzioni e specifiche disposizioni in materia d'igiene edilizia e sicurezza degli edifici e delle loro pertinenze;
 - detta specifiche disposizioni di tutela dell'edificato di valore storico, tipologico o documentario;
 - detta specifiche disposizioni in materia di sostenibilità degli interventi edilizi ed introduce un modello valutativo a ciò deputato;
 - esplicita, attraverso appositi allegati, specifici aspetti della disciplina edilizia da applicarsi sul territorio comunale.
2. S'intendono introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni giuridicamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate successivamente alla sua approvazione.
3. Le prescrizioni del presente Regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 3 - Sostenibilità degli interventi edilizi

1. In armonia con le disposizioni di cui all'art. 37, comma 2, lettera "f", della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico ed il Regolamento Edilizio favoriscono ed incentivano una qualità edilizia sostenibile e pertanto perseguono l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente

- estesa al complesso degli insediamenti.
2. A tal fine il presente Regolamento:
 - a) contiene specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1;
 - b) individua soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili;
 - c) stabilisce la soglia minima di sostenibilità degli interventi edilizi che costituisce condizione indispensabile per la loro ammissibilità, con ciò costituendo specifica limitazione di carattere edilizio alle trasformazioni urbanistiche consentite dal RU;
 - d) stabilisce la soglia minima di sostenibilità oltre la quale gli interventi edilizi hanno accesso agli incentivi urbanistici di cui all'art. 72, comma 3, delle NTA del RU ed inoltre gradua gli stessi a seconda del livello di sostenibilità raggiunto nella progettazione.
 3. Per i fini di cui alle lettere "c" e "d" del comma precedente, il presente Regolamento introduce e disciplina un metodo di valutazione della sostenibilità dell'intervento che si fonda sulle istruzioni tecniche regionali denominate "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" (emanate ai sensi dell'art. 37, comma 3, della L.R. 1/2005, approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006), elaborate e modificate per meglio adattarsi alla realtà locale.
 4. Il metodo di valutazione della sostenibilità degli interventi edilizi è disciplinato nell'Allegato "A" al presente Regolamento e ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Art. 4 - Allegati al Regolamento Edilizio

1. Gli allegati al RE ne costituiscono parte integrante e sostanziale. Essi disciplinano aspetti specifici dell'attività edilizia e regolano aspetti procedurali e metodologici dell'attività degli uffici.
2. Il complesso degli allegati è costituito da:
 - Disposizioni in materia di valutazione della sostenibilità degli interventi edilizi e conseguenti limitazioni ed incentivi;
 - Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento;
 - Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee;
 - Misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza;-
 - [Parametri urbanistici ed edilizi e definizioni tecniche.](#)

TITOLO II: ATTI ABILITANTI ALL'ESECUZIONE DI OPERE

Capo I - Disposizioni di carattere generale

Art. 5 - Titoli abilitanti alla esecuzione di opere edilizie

1. Ai sensi dell'art. 77 della L.R. 1/2005, l'esecuzione di opere edilizie o il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, a seconda della natura ed entità dell'intervento, è soggetta:
 - al rilascio di permesso di costruire nei casi previsti dall'art. 78 della stessa legge;
 - al deposito di S.C.I.A. (SCIA) nei casi previsti dall'art. 79 della stessa legge.
2. I progetti da allegare ai titoli abilitativi di cui al primo comma debbono essere costituiti dai documenti prescritti dall'Allegato "B" al presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.

Art. 6 - Attività edilizia libera

1. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo le opere di cui all'art. 80, comma 1, della L.R. 1/2005 come precisate dalla disciplina comunale e fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al D.L.gs. 42/2004, e cioè:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, a condizione che non incidano su sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole oppure della difesa del suolo;
 - e) l'installazione di serre mobili stagionali, sprovviste di struttura in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, diverse dalle serre e dai manufatti di cui al comma 2, lettera d bis)
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato, comprensiva dell'identificazione dell'immobile oggetto d'intervento e delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore nonché, limitatamente agli interventi di cui alla successiva lettera a), dei dati identificativi dell'impresa esecutrice e di una relazione tecnica corredata degli opportuni elaborati progettuali a firma di un tecnico abilitato che asseveri la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio e che per esso le vigenti norme non prevedono l'acquisizione di un titolo abilitativo, sono eseguite senza alcun titolo abilitativo le opere di cui all'art. 80, comma 2, della L.R. 1/2005 e cioè:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 79, comma 2, lett. b),

della L.R. 1/2005 ivi compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche della destinazione d'uso né aumento del numero delle medesime;

- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a novanta giorni; rientrano in tale fattispecie anche le coperture retrattili a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui non produttivi, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
- d) le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- d bis) i manufatti precari, le serre temporanee e le serre con copertura stagionale previsti e disciplinati dal regolamento di attuazione dell'articolo 41, comma 8, L.R. 1/2005.
- e) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa di cui all'art. 6 comma 2 DPR 380/2001 s.m.i.

Art. 7 - Soggetto competente agli atti relativi alle procedure edilizie

1. Tutti gli atti afferenti alle procedure edilizie, incluso il rilascio del permesso di costruire e gli atti ad esso connessi, la stipula delle convenzioni e gli atti repressivi dell'abusivismo edilizio, competono, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e dello Statuto comunale, al Dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio o, su sua delega, dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata.

Art. 8 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

1. Seppur rientranti tra quelle soggette a uno degli atti di cui all'art. 5, potranno essere iniziate in assenza del relativo titolo abilitante:
 - le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità ;
 - le opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza.
2. Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza. La comunicazione deve essere corredata da una esaustiva documentazione fotografica, da una descrizione dell'intervento urgente in corso, dal nominativo del tecnico abilitato alla progettazione che assume la responsabilità dell'intervento e dal-

l'accettazione del medesimo.

3. Nel termine perentorio di venti giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di costruire oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo d'intervento ricorrente.
4. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e sono perseguite di conseguenza.

Art. 9 - Autorizzazione a tempo determinato per manufatti precari

1. Le strutture temporanee sono strutture fisiche assimilabili, per dimensioni e caratteri funzionali, a manufatti edilizi ma destinate a un utilizzo limitato nel tempo, tale da non determinare una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, sottoposta a rilascio di permesso di costruire o a SCIA, ai sensi del Titolo VI della L.R. 1/2005.
2. Le caratteristiche fisiche, i materiali utilizzati, i sistemi di ancoraggio al suolo ed ogni altra caratteristica delle strutture temporanee devono essere tali da garantirne una facile rimozione.
3. La realizzazione di strutture temporanee è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione amministrativa, rilasciata dal soggetto competente al rilascio del permesso di costruire, in base alla disciplina di cui all'Allegato "C" al presente Regolamento.

Art. 10 - Piani Urbanistici Attuativi

1. I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dal Titolo V, Capo IV della L.R. 1/2005 e dagli artt. 47 e 48 della NTA del RU.
3. Ove un determinato intervento sia sottoposto dal RU a Piano Attuativo, nelle more della sua approvazione trovano applicazione le limitazioni agli interventi edilizi stabilite dalle NTA del RU.
4. Le disposizioni del presente Regolamento trovano integrale applicazione anche agli interventi edilizi previsti nei piani attuativi, salvo diversa previsione delle norme tecniche di attuazione dei medesimi o della relativa convenzione.

Capo II – Disposizioni per il permesso di costruire

Art. 11 - Interventi soggetti a Permesso di costruire

1. Sono soggette al rilascio del Permesso di costruire le trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui all'art. 78 della L.R. 1/2005 nonché gli ulteriori interventi per il quali detto atto abilitante sia espressamente previsto dalle NTA del RU.

Art. 12 - Procedura per il rilascio del Permesso di costruire

1. La procedura per il rilascio del Permesso di costruire è stabilita dagli artt. 82 e 83 della L.R.1/2005.

2. Dell'avvenuto rilascio dell'atto è data comunicazione al richiedente, avvalendosi eventualmente anche degli strumenti telematici previsti dal D.Lgs. 82/2005, specificando l'entità del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo con le modalità previste dall'art. 126 della stessa legge.
3. Ove il responsabile del procedimento rilevi che l'istanza di Permesso di costruire riguardi interventi assoggettati a SCIA, informa il richiedente, ai sensi degli artt. 6 e seguenti della L. 241/1990, che la richiesta è da considerarsi nulla e lo invita a depositare la S.C.I.A., anche con riferimento agli stessi elaborati tecnici.
4. Quando le Norme Tecniche di Attuazione del RU assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione medesima.

Art. 13 - Termini per l'inizio e la fine dei lavori

1. Nel permesso di costruire sono indicati termini temporali per l'inizio e la fine dei lavori, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 77, comma 3, della L.R. 1/2005.

Art. 14 - Verifica di conformità alle norme igienico sanitarie

1. La verifica di conformità alle norme igienico sanitarie non comporta valutazioni tecnico discrezionali nei casi disciplinati dai Capi I, II e III del Titolo IV del presente Regolamento (articoli da 99 a 113) oppure da specifiche normative di settore.
2. I compiti di verifica della rispondenza del progetto ai requisiti igienico- sanitari previsti dalle vigenti norme sono attribuiti:
 - a) al professionista abilitato, che rilascia al riguardo apposita dichiarazione, nei casi di:
 - 1) verifica di conformità alle norme igienico-sanitarie che non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
 - 2) interventi o opere su edifici a destinazione d'uso residenziale, anche se la verifica comporta valutazioni tecnico-discrezionali;
 - 3) interventi o opere su edifici a destinazione d'uso diversa da quella residenziale in cui non siano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali;
 - b) all'azienda USL competente, nei casi di:
 - 1) deroga alle disposizioni igienico-sanitarie previste dalla normativa vigente;
 - 2) nel caso di interventi o opere su edifici a destinazione d'uso diversa da quella residenziale in cui siano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali.
3. Su richiesta dell'interessato o del comune, l'azienda USL esprime inoltre parere sui progetti di interventi edilizi che riguardano immobili con destinazione ricettiva, scolastica, sanitaria, socio-assistenziale, commerciale, sportiva, ricreativa, stabilimenti balneari e termali, cimiteri e nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria di cui all'articolo 2 della legge 30 aprile 1962, n. 283 (Modifica degli articoli 242, 243, 247, 250 e 262 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con r.d. 27 luglio 1934, n. 1265: Disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande).
4. Sono fatti salvi i procedimenti indicati dal decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla

legge 6 agosto 2008, n. 133).

Art. 15 - Decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio dei lavori

1. Il permesso di costruire decade di diritto qualora il titolare del permesso non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio.
2. Con la decadenza viene meno il titolo alla esecuzione delle opere previste e per l'eventuale esecuzione delle stesse dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire. A detta richiesta si applicano le norme generali in materia, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire.
3. Ove non vi sia stata alcuna variazione delle norme, leggi e regolamenti applicabili all'intervento, il nuovo atto abilitante può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire decaduto.

Art. 16 - Decadenza del Permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori

1. Qualora i lavori, regolarmente iniziati, non siano ultimati entro il termine di validità del permesso di costruire, lo stesso decade di diritto. Con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere e per l'esecuzione delle stesse il titolare del permesso di costruire deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.
2. Quando non sussistano i presupposti per la concessione della proroga di cui all'art. 77, comma 3, della L.R. 1/2005, per il completamento delle opere deve essere presentata una nuova richiesta di permesso di costruire con riferimento alla parte non ultimata. Detta richiesta è valutata in base alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire.
3. Ove non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti applicabili all'intervento, il nuovo atto abilitante può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire decaduto.

Art. 17 - Proroga dei termini di decadenza del permesso di costruire

1. Il termine di ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 77, comma 3 e comma 7, della L.R. 1/2005 può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitante.
2. Sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie, :
 - sequestro penale del cantiere;
 - provvedimento di sospensione dei lavori;
 - dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
 - impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili;
 - situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio

- contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire;
- altri casi analoghi a quelli sopra elencati o che, comunque, il comune riconosca equivalenti.
3. Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga dei termini di decadenza dell'atto abilitante, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.
 4. Il titolo abilitativo è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui ai punti precedenti, quando le opere ancora da eseguire hanno la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità i termini temporali di validità del titolo abilitativo non possono essere prorogati oltre dodici mesi dalla originaria scadenza.

Capo III - Disposizioni per la S.C.I.A.

Art. 18 - Interventi soggetti a S.C.I.A.

1. Sono soggette al deposito di SCIA gli interventi di cui all'art. 79 della L.R. 1/2005, fatta eccezione i casi per i quali le NTA del RU prescrivano il preventivo rilascio del permesso di costruire.

Art. 19 - Procedura per la S.C.I.A.

1. La procedura per la SCIA è disciplinata dagli artt. 82 e 84 della L.R. 1/2005, integrati dalle ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.
2. La SCIA è corredata dal progetto delle opere, costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal presente Regolamento per l'intervento ricorrente e dalla dettagliata relazione di cui all'art. 84, comma 2, lettera "a", della L.R. 1/2005 resa sugli appositi modelli forniti dall'Amministrazione Comunale, reperibili presso gli uffici comunali e sul sito web del Comune, unitamente alla documentazione di cui alle successive lett. "b", "c", "d", "e" ed "f", del citato comma 2. Nel caso in cui l'intervento preveda incremento di volumetria o di superficie utile, alla SCIA deve inoltre essere allegato l'apposito modello ISTAT debitamente compilato.
3. Qualora gli atti di assenso necessari siano di competenza di soggetti diversi dal Comune, gli stessi devono essere stati preventivamente acquisiti, essere allegati alla S.C.I.A. ed espressamente indicati nel modello di cui al comma 2.
4. Qualora tali atti di assenso competano al Comune (~~edifici classificati dal R.U., edifici compresi nei Tessuti Storici del R.U.~~, vincoli sovraordinati e quant'altro disposto dalla normativa vigente) la relativa istanza deve essere acquisita preventivamente alla S.C.I.A.
5. Qualora le NTA del RU assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, l'efficacia della SCIA è inoltre subordinata alla stipula della convenzione medesima.
6. Il contributo di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005, ove dovuto, deve essere corrisposto, ai sensi dell'art. 126 della stessa legge, al momento della presentazione della stessa SCIA.
7. Le SCIA soggette al preventivo ottenimento della autorizzazione di cui agli artt. 146

e 159 del D.Lgs. 42/2004, sono soggette a controllo obbligatorio. Sono inoltre controllate, mediante verifica a campione con procedura informatizzata, ulteriori SCIA fino a raggiungere almeno il 30% del totale di quelle presentate.

8. Qualora i lavori siano iniziati prima che la SCIA sia divenuta efficace, si applicano le sanzioni previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005.

Art. 20 - Termini per l'inizio e la fine dei lavori

1. Ai sensi dell'art. 84, comma 5, della L.R. 1/2005, l'inizio dei lavori è contestuale alla presentazione della SCIA.
2. Il termine temporale per l'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni dalla data di presentazione della SCIA.

Art. 21 - [Abrogato]

Art. 22 - Decadenza della SCIA per mancata ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla legge.

1. Ove i lavori, regolarmente iniziati, non siano ultimati entro il termine di validità della SCIA, la stessa decade di diritto per le opere non ultimate. Con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere da ultimare.
2. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini, l'avente titolo deve presentare una nuova SCIA concernente la parte non ultimata.

Capo IV - Varianti in corso d'opera ed atti abilitanti in sanatoria

Art. 23 - Varianti in corso d'opera

1. Alle opere in corso d'esecuzione in forza di permesso di costruire è consentito apportare varianti senza preventivo conseguimento del relativo atto abilitante quando ricorrano tutte le condizioni di cui all'art. 83 bis della L.R. 1/2005. Le stesse disposizioni si applicano alle opere in corso d'esecuzione in forza di SCIA.
2. Nei casi di cui al comma 1 sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, corredato da specifica asseverazione che attesti la sussistenza dei requisiti di cui al richiamato art. 83 bis.
3. Fermo restando quanto stabilito dai commi che precedono, possono essere realizzate previo deposito di SCIA le varianti al permesso di costruire aventi ad oggetto opere ed interventi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 79 della L.R. 1/2005 che risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
4. Le varianti al permesso di costruire che eccedano i limiti di cui al comma 3 sono subordinate al rilascio di un nuovo permesso in variante. A tali richieste di variante si applicano, ai sensi dell'art. 83 bis, comma 1, della L.R. 1/2005, le normali procedure stabilite per gli ordinari permessi di costruire.
5. Le varianti a SCIA che eccedano i limiti di cui al comma 1 devono essere precedute dalla presentazione di nuova SCIA relativa alle variazioni da apportare all'intervento originario. Alla SCIA in variante si applicano le disposizioni generali di cui agli artt. 82 e 84 della L.R. 1/2005.

6. Alle varianti in corso d'opera non essenziali, come definite dall'art. 133 della L.R. 1/2005, continua ad applicarsi la disciplina vigente al momento del rilascio o della formazione dell'atto abilitante originario anche in caso di sopravvenuta normativa più restrittiva.

Art. 24 - Permesso di costruire e attestazione di conformità in sanatoria

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

Art. 25 - Opere non sanabili

1. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005, si applicano le sanzioni e procedure previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005 e del Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Art. 26 - Sanatoria giurisprudenziale (soppresso)

1. ~~Per le opere non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione ma conformi alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, è possibile procedere al rilascio della cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale". In questo caso la conformità dell'opera deve essere verificata non soltanto al momento della presentazione dell'istanza ma anche al momento del rilascio dell'atto.~~

~~Il rilascio della sanatoria giurisprudenziale è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, di una somma pari a quella prevista per il rilascio del Permesso di costruire e dell'attestazione di conformità in sanatoria, e comunque non inferiore a 516,00 Euro.~~

~~In caso di sanatoria parziale, la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto di sanatoria, includendo cioè anche tutte le opere che siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo. La sanzione non si applica invece per quelle opere che, seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.~~

- ~~2. Il pagamento della somma di cui ai punti precedenti ed il rilascio della cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale" regolarizza esclusivamente gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite e non produce alcun effetto di estinzione del reato penale.~~

~~Il rilascio dell'atto abilitante in sanatoria è subordinato all'adempimento dell'obbligo di cui all'art.118 della L.R. 1/2005.~~

Art. 27 - Sanatoria giurisprudenziale con opere di completamento **(soppresso)**

- ~~3. Nel caso in cui la sanatoria giurisprudenziale non sia conseguibile perché le opere, al momento della presentazione della istanza, non sono completate ovvero sono parzialmente difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, è comunque possibile presentare un'istanza di sanatoria giurisprudenziale con opere di completamento finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento, in analogia con quanto disposto dall'art. 33, primo comma, del D.P.R. 380/2001.~~
- ~~4. In tal caso la cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale" deve essere accompagnata da una contestuale ordinanza che assegna al richiedente un congruo termine per l'esecuzione delle opere necessarie a rendere l'intervento conforme al complesso normativo a esso applicabile. L'inottemperanza all'ordinanza, nei termini fissati dalla stessa, comporta la rimessa in pristino coattiva a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.~~
- ~~5. Le opere di completamento non possono, in ogni caso, introdurre variazioni sostanziali alle opere eseguite e, comunque, devono poter conseguire la completa conformità delle medesime alla vigente disciplina urbanistico-edilizia senza comportare variazioni della sagoma dell'edificio.~~
- ~~6. L'atto di sanatoria diviene efficace soltanto a seguito dell'esecuzione delle opere di completamento, realizzate nei tempi e con le modalità fissati dalla relativa ordinanza.~~

~~L'abitabilità ovvero l'agibilità degli immobili deve essere attestata nei casi e con le modalità previsti dall'art. 86 della L.R. 1/2005 anche quando la legge regionale prevede l'applicazione di sanzioni amministrative in luogo della demolizione o della rimessa in pristino delle opere abusivamente eseguite.~~

Art. 27 bis – Regolarizzazione di errori grafici

1. Premesso che tale regolarizzazione può avvenire esclusivamente per accertamento di conformità ai sensi dell'art.140 L.R. 1/2005 per fabbricati realizzati antecedentemente al 1951 o in forza di titolo edilizio originario che non abbia subito successive modificazioni, la regolarizzazione di errori grafici, attinenti esclusivamente errori di rilievo, potrà essere fatta contemporaneamente all'attivazione di una domanda di permesso di costruire o alla presentazione di una SCIA.
2. Ai fini della regolarizzazione dovranno essere depositati contestualmente alla pratica edilizia, oltre alla ricevuta di pagamento della sanzione, elaborati grafici e documenti comprovanti insindacabilmente l'errore, con dimostrazione - a cura del tecnico rilevatore e del proprietario - che trattasi di mero errore grafico. La dimostrazione dovrà avvenire tramite il confronto delle foto storiche dell'edificio e le foto attuali o con l'aggiunta di altre conferme quali planimetrie catastali storiche, ove si deduca, comunque, che l'edificio non ha subito modificazioni.
3. I documenti depositati al fine della regolarizzazione degli errori, saranno parte integrante del procedimento di rilascio del permesso di costruire o della SCIA. Dovranno pertanto essere trasmessi elaborati relativi alla regolarizzazione grafica (stato attuale "errato" – stato attuale "corretto" – stato sovrapposto) e grafici relativi alle nuove opere di progetto oggetto di permesso di costruire o SCIA (stato di progetto – stato sovrapposto).

Capo V – Vigilanza sull'attività edilizia e disciplina sanzionatoria

Art. 28 – Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia

1. Ai sensi dell'art. 129 della L.R. 1/2005, la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia viene esercitata dal Comune, attraverso i propri uffici, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio nonché alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nella S.C.I.A.
2. Il Comune può esercitare la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia anche mediante ispezioni a campione nei cantieri nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori. A tal fine il Dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio, con apposita determinazione, stabilisce la quantità e la frequenza delle ispezioni a campione e le tipologie di pratiche edilizie assoggettate al sorteggio.
3. Ai fini sanzionatori si applica la disciplina dettata dalla normativa vigente al momento dell'accertamento.
4. Il comune, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate alle forme di vincolo e tutela di cui all'art. 129, comma 2, della L.R. 1/2005, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti, le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

5. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal comma precedente, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al comma 1, il comune ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Art. 29 – Ordinanza di sospensione lavori

1. L'ordinanza di sospensione dei lavori da parte del Comune è emanata ai sensi dell'art. 129, comma 3, della L.R. 1/2005 e non richiede (in quanto atto di diffida/ordinanza sorretto da ragioni di celerità ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990 anche a garanzia del privato) la comunicazione di avvio del procedimento che comunque è assolta mediante la fissazione di un termine breve di 15 giorni utile ai fini della presentazione di eventuali osservazioni e memorie;
2. L'ordinanza di sospensione dei lavori può avere ad oggetto (d'ufficio o per effetto di istanza di parte) porzioni di cantiere quando le parti da escludere non abbiano connessioni funzionali con i lavori presunti abusivi ovvero siano conformi a progetto approvato.

Art. 30 - Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori

1. L'emissione di provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria comporta l'assegnazione di un termine espresso per l'adempimento. Tale termine, correlato alla violazione urbanistico/edilizia commessa, deve intendersi come improrogabile ed ha la durata prevista dalla legge per il caso ricorrente.
2. Su istanza motivata dell'interessato, presentata entro i primi 60 giorni, e mediante provvedimento motivato del Responsabile del procedimento potrà essere eccezionalmente concessa una proroga del termine ove vengano riconosciuti fatti determinanti ovvero cause di forza maggiore ostativi alla demolizione.
3. In caso di ricorso giurisdizionale, ove l'organo adito accolga l'eventuale istanza di sospensione dell'efficacia del provvedimento ripristinatorio impugnato e successivamente rigetti il ricorso nel merito, il termine decorre ex novo dalla data della pubblicazione della sentenza.

Art. 31 - Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Il comune, accertata l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo (come definite dall'art. 132, comma 1, della L.R. 1/2005) ovvero con variazioni essenziali (come definite dall'art. 133 della L.R. 1/2005), procede ai sensi dell'art. 132 della L.R. 1/2005.
2. Il provvedimento che ingiunge la demolizione deve contenere l'indicazione dell'area che, ai sensi dell'art. 132, comma 3, della L.R. 1/2005, sarà acquisita in caso d'inottemperanza.
3. Il verbale di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire è notificato agli interessati, ai sensi dell'art. 132, comma 4, della L.R. 1/2005, ed è allegato al provvedimento dirigenziale dichiarativo dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale. Lo stesso verbale costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

4. Qualora l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale risulti motivatamente ineseguibile (per formazione di lotti interclusi, creazione di servitù di passo all'interno di edifici, ecc.), il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo.
5. Fino alla scadenza del termine di cui all'art. 132, comma 3, della L.R. 1/2005, ove ne ricorrano le condizioni, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire in sanatoria, di cui all'art. 24 del presente Regolamento, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005.

Art. 32 - Interventi eseguiti in assenza della S.C.I.A., in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Le opere soggette al preventivo deposito di denuncia d'inizio attività secondo quanto disposto dall'art. 79 della L.R. 1/2005 che siano eseguite in assenza della medesima, in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, sono soggette alle sanzioni previste, per il caso ricorrente, dal Titolo VIII della L.R. 1/2005.
2. In particolare:
 - le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005, che siano state eseguite senza S.C.I.A., oppure in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla medesima, sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 134 della stessa legge;
 - le opere di cui all'art. 79, comma 1, lettere "b", "d", "e" ed "f", e comma 2, lettere "a", "b", "c", della L.R. 1/2005, che siano state eseguite senza S.C.I.A., oppure in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla medesima, sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 135 della stessa legge;
 - i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie eseguiti in assenza di S.C.I.A. nelle aree e per le fattispecie disciplinate dal RU, sono soggetti alle sanzioni di cui all'art. 136 della stessa legge;
3. Fino alla scadenza del termine di cui all'art. 132, comma 3, della L.R. 1/2005, ove ne ricorrano le condizioni, l'avente titolo può ottenere l'attestazione di conformità in sanatoria, di cui all'art. 24 del presente Regolamento, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005.

Art. 33 - Opere eseguite in parziale difformità

1. Alle opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire si applicano le sanzioni di cui all'art. 139 della L.R. 1/2005.
2. Le stesse sanzioni si applicano anche alle opere di cui all'art. 79, comma 1, lettera "a", e comma 2, lettera "d", della stessa legge quando siano eseguite in parziale difformità dalla denuncia di attività.

Art. 34 - Esecuzione d'ufficio delle demolizioni

1. L'esecuzione di quanto disposto nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di opere abusive avverrà comunque, in quanto atto dovuto, anche qualora l'immobile o il fondo risultino chiusi ed impresenziati dagli interessati oppure quest'ultimi siano presenti ed oppongano il loro rifiuto allo svolgimento dei lavori, accedendo ai luoghi coattivamente, con l'ausilio della Forza Pubblica.
2. Qualora si rinvercano all'interno dell'immobile o del fondo - nonostante l'esplicita avvertenza contenuta nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di lasciarli liberi da per-

sona e cose - beni mobili di qualsiasi natura e valore, il personale operante provvederà all'inventario e rimozione di tali beni e al loro deposito presso apposita depositaria.

3. Qualora gli interessati provvedano alla demolizione delle opere abusive a propria cura e spese successivamente alla notifica dell'ordinanza di esecuzione d'ufficio e omettano di darne comunicazione al Comune almeno 15 giorni prima della data stabilita per l'esecuzione stessa saranno comunque tenuti al pagamento della somma sostenuta da parte dell'Ente e pari al costo economico del personale e dei mezzi d'opera movimentati per la prima giornata di lavoro.
4. Resta comunque dovuta ogni altra spesa sostenuta dal Comune ai fini dell'esecuzione in danno ove il responsabile non abbia comunicato, nei termini di cui al comma precedente, la demolizione delle opere.
5. I costi complessivi sostenuti dal Comune per l'esecuzione d'ufficio delle demolizioni, compresi quelli relativi all'eventuale deposito dei beni mobili rinvenuti, sono a carico ed in solido fra i soggetti responsabili dell'abuso e verranno recuperati mediante attivazione del procedimento di esecuzione di cui al libro terzo del c.p.c. secondo quanto previsto dal Regio Decreto n. 639/1910 e dall'art. 43 del D.P.R. 380/2001 e ai sensi del vigente Regolamento Generale delle entrate comunali.
6. Ai fini del recupero delle spese per l'esecuzione in danno per soggetti responsabili devono intendersi anche i proprietari non materiali committenti o esecutori dell'illecito ove non risulti "in modo inequivocabile la loro completa estraneità al compimento dell'opera abusiva ovvero che gli stessi, essendone venuti a conoscenza, si siano adoperati per impedirlo con gli strumenti offerti loro dall'ordinamento" in seguito alla notifica dell'originaria diffida a demolire e secondo le indicazioni fornite dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 345/91.

Capo VI - Contenuto dei progetti e delle istanze

Art. 35 - Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione

1. Le domande di Permesso di costruire e le SCIA sono redatte sugli appositi moduli forniti gratuitamente dall'Amministrazione Comunale, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili sul sito internet del Comune.
2. La richiesta di permesso di costruire e la SCIA devono essere corredate dal progetto delle opere e devono essere sottoscritte, sin dal momento della presentazione, dal soggetto che ha titolo a richiedere l'atto abilitante.
3. Gli elaborati progettuali, nonché le eventuali asseverazioni richieste, devono essere sottoscritte da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, che deve indicare il numero di iscrizione all'Ordine o Collegio di appartenenza su tutti gli elaborati. In caso di elaborati rilegati in fascicolo, la firma del progettista ed il numero di iscrizione all'Ordine o Collegio di appartenenza devono essere apposti su ogni pagina del fascicolo.
4. Nel caso di presentazione personale agli uffici comunali competenti, gli atti devono essere sottoscritti in presenza del soggetto preposto a riceverli previa presentazione di un documento di identità. Nel caso in cui gli atti vengano inviate per posta, fax ovvero tramite terza persona, deve essere allegata la fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore.
5. La documentazione minima costituente il progetto ed i contenuti dei singoli elaborati sono precisati nell'Allegato "B" al presente Regolamento. I progetti devono co-

munque contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli atti di governo del territorio, al presente Regolamento ed alle altre norme comunque applicabili all'intervento.

6. Ai sensi dell'art. 82, comma 2, della L.R. 1/2005, la completezza formale del progetto è verificata dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dalla presentazione. In caso di riscontrata carenze documentali, il responsabile del procedimento invita l'interessato a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità, assegnando un congruo termine temporale, comunque non inferiore a trenta giorni.
7. In caso di SCIA, la mancata presentazione della documentazione richiesta entro i termini assegnati comporta l'inefficacia della medesima per mancanza dei presupposti legittimanti.
8. In caso di richiesta di permesso di costruire, la mancata presentazione della documentazione richiesta entro i termini assegnati comporta la rinuncia all'istanza.

Art. 36 - Direttore dei lavori ed esecutore dei medesimi

1. La funzione di Direttore dei Lavori deve essere svolta da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, regolarmente iscritto al relativo Ordine o Collegio professionale.
2. Il Direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori.
3. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune.

Art. 37 - Contributo relativo all'esecuzione di opere edilizie.

1. Il contributo relativo alla esecuzione di opere edilizie, inclusa la casistica degli interventi a titolo gratuito, è disciplinato, in via generale, dal Titolo VII della L.R. 1/2005 e, a livello comunale, da apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Capo VII – Commissioni consultive

Art. 38 - Commissioni Consultive dell'Amministrazione Comunale

1. E' istituita, quale organo consultivo del soggetto di cui all'art. 7, la Consulta per la Valorizzazione del Territorio.
2. La Consulta per la Valorizzazione del Territorio si esprime, nei casi previsti dal presente Regolamento, sulla conformità dei progetti al complesso normativo cui sono chiamati a rispondere, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di ornato pubblico, di sostenibilità ed estetica delle costruzioni e del loro equilibrato inserimento nel contesto.
3. E' inoltre costituita, ai sensi dell'art. 89 della L.R. 1/2005, la Commissione Comunale per il Paesaggio.
4. La Commissione Comunale per il Paesaggio si esprime obbligatoriamente su tutti i progetti che richiedano il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 o, in via transitoria, dall'art. 159 dello stesso provvedimento.

Art. 39 - Consulta per la Valorizzazione del Territorio

1. La Consulta per la Valorizzazione del Territorio è formata:
 - a) da un esperto in materia di architettura;
 - b) da un esperto in materia di paesaggio;
 - c) da un esperto in materia di sostenibilità degli interventi edilizi;
 - d) da un esperto in materia d'ingegneria;
 - e) da un esperto in materia di geologia.
2. La Consulta è nominata con provvedimento della Giunta Comunale.
3. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro, la Giunta Comunale provvede alla sua sostituzione nei successivi sessanta giorni. Nelle more di tale adempimento la Consulta prosegue regolarmente nelle proprie funzioni.
4. Sono considerati dimissionari i membri, che senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.
5. I membri della Consulta per la Valorizzazione del Territorio restano in carica tre anni e sono rieleggibili non prima di tre anni dall'ultima seduta della Commissione della quale fanno parte.
6. Per tutto il periodo del loro mandato, i membri della Consulta, fatta eccezione per quello di cui alla lettera "a" del comma 1, non possono:
 - essere residenti nel Comune;
 - essere dipendenti dell'Amministrazione comunale;
 - svolgere la propria attività professionale nel territorio comunale quando questa abbia attinenza con le materie disciplinate nel presente Regolamento.
7. La Consulta può essere integrata da esperti in materie specifiche, da nominare con Deliberazione di Giunta, ove si rendessero necessari per la disamina di insorgenti e peculiari problemi. A detti membri integrativi si applicano le stesse disposizioni stabilite per i membri ordinari.

Art. 40 - Lavori della Consulta per la Valorizzazione del Territorio

1. Il parere della Consulta per la Valorizzazione del Territorio è obbligatorio esclusivamente nei seguenti casi:
 - piani attuativi di cui all'art. 46 delle N.T.A. del RU nonché ogni altro atto che, a norma di legge, ne assuma il valore;
 - progetti unitari di cui all'art. 49 delle N.T.A. del RU;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - interventi di nuova costruzione, limitatamente a quelli di consistenza superiore a mq. 60 di SUL;
 - interventi di sostituzione edilizia, limitatamente a quelli di consistenza superiore a mq. 60 di SUL;
 - interventi nelle aree agricole della collina di cui all'art. 192 delle NTA del RU, quando comportino variazione della sagoma dell'edificio o prevedano interventi comportino trasformazione morfologica;
 - interventi che comportino modifica di sagoma quando eseguiti su edifici ai quali il RU assegna la classe di valore 1, 2, 3 o 4;
 - interventi sugli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui al Capo II del Titolo V ogni qualvolta siano previste soluzioni tecniche difformi da quelle ivi indicate;
 - interventi che comportino deroga rispetto alle prescrizioni del presente Regola-

- mento o delle Norme Tecniche di Attuazione del RU;
- revoca o annullamento di concessioni edilizie o permessi di costruire già rilasciati;
 - permessi di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005;
 - ogni qualvolta il presente Regolamento prescriva obbligatoriamente il parere della Consulta.
2. Progetti diversi da quelli di cui al comma precedente non devono essere sottoposti all'esame della Consulta per la Valorizzazione del Territorio, fermo restando che il Responsabile del Procedimento può, in ogni caso, acquisirne il parere entro i termini temporali previsti dalla procedura ricorrente.
 3. Le riunioni della Consulta sono valide con la presenza di almeno tre membri. Ai lavori partecipa un tecnico del Servizio Edilizia, senza diritto di voto, con funzioni di relatore e di Segretario. Per l'esame dei piani attuativi la funzione di relatore, sempre senza diritto di voto, è svolta dal Funzionario Responsabile del Servizio Urbanistica.
 4. Il parere della Consulta non è vincolante e non costituisce presunzione del rilascio del Permesso di costruire che è riservato esclusivamente al soggetto di cui all'art. 7, il quale, dandone adeguata motivazione, può assumere determinazioni difformi sia dai pareri della Consulta che dalle proposte del responsabile del procedimento.
 5. I componenti della Consulta per la Valorizzazione del Territorio non possono essere presenti all'esame dei progetti ai quali siano, in qualsiasi misura, interessati.

Art. 41 – Commissione Comunale per il Paesaggio

1. La Commissione Comunale per il Paesaggio è costituita da tre membri, nominati con delibera della Giunta Comunale corredata, per ciascuno di essi, dal curriculum attestante il possesso dei requisiti d'idoneità di cui all'art. 89, comma 6, della L.R. 1/2005 nonché dall'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia
2. I membri della Commissione Comunale per il Paesaggio non possono
 - essere residenti nel Comune;
 - essere dipendenti dell'Amministrazione comunale;
 - svolgere la propria attività professionale nel territorio comunale quando questa abbia attinenza con le materie disciplinate nel presente Regolamento.
3. Essi restano in carica tre anni e possono essere rieletti una sola volta.
4. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro la Giunta Comunale provvede alla sua sostituzione nei successivi sessanta giorni. Nelle more di tale adempimento la Commissione prosegue regolarmente nelle proprie funzioni.
5. Sono considerati dimissionari i membri, che senza giustificato motivo, risultino assenti per 3 sedute consecutive.

Art. 42 – Lavori della Commissione Comunale per il Paesaggio

1. La Commissione Comunale per il Paesaggio esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
2. Le riunioni della Commissione Comunale per il Paesaggio sono valide con la presenza di almeno due membri.
3. Il parere è deliberato con il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro

ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

4. I componenti della Commissione Comunale per il Paesaggio non possono essere presenti all'esame dei progetti da essi elaborati o ai quali siano comunque interessati.

Art. 43 – Autorizzazione paesaggistica

1. E' richiesto il preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005 quando le opere progettate interessino l'esteriore aspetto:
 - degli immobili e delle aree sottoposti a tutela paesaggistica dalle disposizioni della Parte Terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/2004;
 - degli immobili e delle aree sottoposti a tutela paesaggistica dalle disposizioni di strumenti della pianificazione territoriale.
2. Ogni qualvolta sia richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, il progetto delle opere deve essere corredato dalla specifica relazione di cui al D.P.C.M. 12 Dicembre 2005.
3. Ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. 42/2004, Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non è richiesto per :
 - gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - gli interventi di taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'art. 142, comma 1, lettera g), del D.Lgs 42/2004 purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Art. 44 – Ordine del giorno dei lavori

1. L'ordine del giorno dei lavori della Consulta per la Valorizzazione del Territorio e della Commissione Comunale per il Paesaggio viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti e può essere modificato solo per motivate ragioni di urgenza.
2. Costituiscono motivata ragione:
 - le varianti in corso d'opera;
 - le procedure di sfratto eseguite o gli sfratti esecutivi in corso;
 - le minacce di crollo o di dissesto di edifici o manufatti esistenti;
 - gli interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
 - le opere pubbliche o comunque di pubblico interesse;
 - i ritrovamenti archeologici;
 - altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, presentino caratteristiche di urgenza, tali da giustificare la modifica dell'ordine del giorno in quanto suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità.

Art. 45 – Conferenza Tecnica Permanente

1. E' istituita una Conferenza Tecnica Permanente tra il Comune, l'Azienda Sanitaria competente per territorio, l'ARPAT e gli Enti rappresentativi delle categorie professionali che operano nel settore dell'edilizia.
2. La Conferenza Tecnica Permanente costituisce ambito di confronto finalizzato a stimolare ed indirizzare l'attività del Comune verso comuni obiettivi di maggior efficacia nella gestione del processo edilizio, nel rispetto dei principi e delle finalità per il governo del territorio e lo sviluppo sostenibile di cui all'art. 1 della L.R. 1/2005.
3. La Conferenza Tecnica Permanente è composta da:
 - dal Sindaco o, in sua rappresentanza, dall'Assessore all'Urbanistica, che la presiede;
 - dal Presidente della Commissione Consiliare Urbanistica e Lavori Pubblici;
 - dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune;
 - dal Responsabile del Servizio Edilizia del Comune;
 - dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune;
 - dal Direttore del Dipartimento della Prevenzione dell'Azienda Sanitaria Locale, o suo delegato;
 - dal Direttore del Dipartimento provinciale dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana, o suo delegato;
 - dal Presidente dell'Ordine degli Architetti della provincia di Pistoia, o suo delegato;
 - dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pistoia, o suo delegato ;
 - dal Presidente dell'Ordine dei Geologi della Toscana, o suo delegato ;
 - dal Presidente dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Pistoia, o suo delegato;
 - dal Presidente del Collegio dei Geometri della provincia di Pistoia, o suo delegato ;
 - dal Presidente del Collegio dei Periti Industriali della provincia di Pistoia, o suo delegato ;
 - dal Presidente del Collegio dei Periti Agrari della provincia di Pistoia, o suo delegato.
4. Sono discussi in sede di Conferenza:
 - le tematiche inerenti l'applicazione del presente Regolamento;
 - le tematiche inerenti l'applicazione di altre norme vigenti in materia di edilizia o di governo del territorio;
 - le procedure di semplificazione relative al settore edilizio;
 - le iniziative finalizzate ad incentivare la qualità urbana e l'edilizia sostenibile.
5. Il confronto in seno alla Conferenza può riguardare esclusivamente temi generali. Possono pertanto essere sottoposti alla valutazione della Conferenza i seguenti atti:
 - le proposte di delibera finalizzate a modificare il Regolamento Edilizio o i suoi allegati;
 - le proposte di delibera finalizzate ad approvare, modificare o integrare i regolamenti comunali comunque attinenti l'attività edilizia.
6. Non possono mai essere sottoposti alla valutazione della Conferenza:
 - gli atti inerenti singoli procedimenti edilizi ;

- gli atti inerenti singoli Progetti Unitari o Piani Attuativi comunque denominati;
 - gli atti inerenti i progetti di opere pubbliche.
7. Fermo restando quanto disposto dai commi precedenti, il funzionamento della Conferenza è disciplinato da apposito Regolamento approvato dalla Giunta Comunale entro centottanta giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

TITOLO III: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Capo I – Disposizioni generali per gli edifici

Art. 46 – Ambito di applicazione

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Capo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
2. Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.
3. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

Art. 47 – Edifici esistenti

1. Si considerano edifici esistenti quelli di cui all'art. 157 delle NTA del RU.
2. L'applicazione delle eccezioni, deroghe e soluzioni alternative che il presente Regolamento ammette sugli edifici esistenti non è consentita per edifici diversi da quelli di cui al comma precedente.

Art. 48 – Inserimento nel contesto e linguaggio architettonico

1. Tutti gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da porsi in corretto rapporto con l'ambiente naturale o costruito nel quale s'inseriscono.
2. In particolare:
 - il criterio insediativo dovrà essere coerente con i caratteri prevalenti del contesto, rispettandone gli allineamenti, le scansioni, le tipologie e gli altri elementi caratterizzanti;
 - il linguaggio architettonico, senza precludere espressioni dell'architettura contemporanea o soluzioni innovative, dovrà essere coerente con i luoghi e perseguire l'armonioso inserimento del nuovo edificio nel contesto;
 - sono da evitare soluzioni architettoniche che, per dare mera risposta funzionale, introducano elementi edilizi atipici che non siano parte organica e coerente della progettazione.
3. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e agli ampliamenti degli edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato. In particolare è da evitare l'inserimento di nuovi elementi edilizi che, anche quando di modesta consistenza (quali scale esterne, canne fumarie, balconi continui e simili) risultino contrastanti con i caratteri architettonici dell'edificio o del contesto, pregiudicando l'equilibrio architettonico della costruzione così come percepibile dalla pubblica via o, comunque, da punti di osservazione aperti al pubblico
4. Alle disposizioni generali di cui ai commi precedenti si fa eccezione nel caso di progetti che dichiaratamente optino per soluzioni architettoniche difformi in esito ad un percorso progettuale che, muovendo dai criteri generali di cui al comma 2, giustifica il ricorso alla soluzione difforme per perseguire specifici fini di valorizzazione architettonica, insediativa o paesaggistica. In tali eventualità il progetto deve essere cor-

redato da specifica relazione sul progetto che espliciti le analisi effettuate, i fini da perseguire e la conseguente sintesi progettuale. Tali progetti sono obbligatoriamente sottoposti alla valutazione della Consulta per la Valorizzazione del Territorio.

Art. 49 – Distanze minime tra edifici

1. Le distanze tra gli edifici sono stabilite in linea generale dall'art. 68 dalle NTA del RU e, per le singole zone o tessuti, dalle relative norme di zona.
2. Ai fini applicativi, le distanze minime di cui al comma precedente sono rispettate quando nessuna costruzione antistante o frontistante interferisce con la figura che si ottiene sul piano orizzontale dalla intersezione :
 - dei rettangoli che hanno per base le pareti finestrate e per altezza la distanza minima tra edifici prescritta dal RU nel caso che almeno una parete sia finestrata;
 - dei rettangoli che hanno per base le pareti non finestrate e per altezza la distanza minima tra edifici prescritta dal RU nel caso che entrambe le pareti siano non finestrate;
 - dei settori circolari che hanno per centro gli spigoli degli edifici e per raggio la distanza minima di cui all'art. 68, comma 7, delle NTA del RU.

Art. 50 – Cortili

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato per almeno quattro quinti del perimetro dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.
2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, i cortili devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - la distanza tra le pareti finestrate e quelle opposte deve risultare conforme alle disposizioni di cui all'art. 68 delle NTA del RU;
 - la distanza tra pareti non finestrate deve parimenti risultare conforme alle disposizioni di cui al comma 7 del richiamato art. 68 NTA;
 - la proiezione a terra della superficie scoperta definita dalle pareti che delimitano il cortile non può essere inferiore a mq. 60;
3. Nel caso d'interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui al comma precedente, è consentita la realizzazione di nuovi cortili, o la modifica di quelli esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - la distanza tra le pareti finestrate e quelle opposte deve risultare non inferiore a ml. 8,00;
 - la distanza tra pareti non finestrate deve risultare non inferiore a ml. 5,00;
 - la proiezione a terra della superficie scoperta definita dalle pareti che delimitano il cortile non può essere inferiore a mq. 40;
4. Gli interventi sui cortili esistenti che risultino in contrasto con il presente Regolamento sono ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
5. Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione.
6. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di

insalubrità.

Art. 51 – Chiostrine

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato per almeno quattro quinti del perimetro dalle pareti di uno o più edifici le cui dimensioni rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.
2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, le chiostrine devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - la superficie della chiostrina non deve mai essere inferiore a mq. 12,00;
 - il lato minore della chiostrina non deve mai essere inferiore a ml. 3,00;
3. Nel caso d'interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui al comma precedente, è consentita la realizzazione di nuove chiostrine, o la modifica di quelle esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - la superficie della chiostrina non deve mai essere inferiore a mq. 10,50;
 - il lato minore della chiostrina non deve mai essere inferiore a ml. 3,00

Le norme di cui alle precedenti lettere a) e b) non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma 2.

4. Gli interventi su chiostrine esistenti che presentino condizioni di contrasto con i parametri dimensionali di cui ai commi precedenti devono, ove possibile, prevederne l'adeguamento. Quando l'adeguamento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina non conforme saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. A tal fine si considera peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione temporanea, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).
5. Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina (e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione temporanea) le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
6. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
7. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione temporanea o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura, prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare, di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

Art. 52 – Distanze minime dai confini

1. Le distanze minime dai confini sono stabilite, in linea generale, dall'art. 69 delle NTA del RU e, per le singole zone o tessuti, dalle relative norme di zona.
2. Ai fini applicativi, le distanze minime di cui al comma precedente sono rispettate quando il confine non interferisce con la figura che si ottiene sul piano orizzontale dalla intersezione :
 - dei rettangoli che hanno per base le pareti dell'edificio e per altezza la distanza minima di cui all'art. 69 delle NTA del RU;
 - dei settori circolari che hanno per centro gli spigoli dell'edificio e per raggio la stessa distanza minima.

Art. 53 – Distanze minime dalle strade

1. Le distanze minime dalle strade sono stabilite, in linea generale, dall'art. 70 delle NTA del RU e, per le singole zone o tessuti, dalle relative norme di zona.
2. Ai fini applicativi, le distanze minime di cui al comma precedente sono rispettate quando nessuna nuova costruzione, o comunque nessun nuovo manufatto rilevante ai fini del rispetto della norma secondo quanto stabilito dal richiamato art. 70 NTA, viene realizzato nella fascia che si ottiene tracciando una linea parallela al limite della sede stradale posta ad una distanza pari a quella minima prescritta.
3. Non sono soggette a tali limitazioni le addizioni funzionali agli edifici già esistenti nella fascia di cui al comma precedente quando:
 - siano realizzate in aderenza al fronte dell'edificio opposto (retrostante) rispetto alla strada;
 - siano realizzate in aderenza ai fronti laterali a condizione che rimangano comprese entro la linea immaginaria che ha origine negli spigoli della facciata fronti stante la strada ed inclinazione del 15% rispetto alla medesima.
4. Previo parere favorevole della Consulta per la Valorizzazione del Territorio, può farsi eccezione alle disposizioni di cui ai commi precedenti nei casi di demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di edifici già esistenti nella fascia di cui al comma 2 quando non sia possibile l'integrale rispetto della distanza minima prescritta ma l'intervento comporti comunque un significativo miglioramento rispetto alla situazione in atto.
5. Nelle more dell'adeguamento del RU per i fini di cui al punto 7.2.2 del D.M. 14/01/2008, il presente Regolamento stabilisce limitazioni all'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale. A tal fine si applicano, in via transitoria, le seguenti disposizioni:
 - la massima altezza degli edifici in funzione della larghezza della strada si determina applicando le definizioni, i criteri di calcolo e le distanze minime già previste dal punto C.3 del previgente D.M. 16/01/1996;
 - è fatta eccezione per le aree progettate per essere aperte esclusivamente alla circolazione dei pedoni, in corrispondenza delle quali le altezze massime ammissibili possono essere incrementate, previo parere favorevole della Consulta per la Valorizzazione del Territorio, sino al doppio di quelle calcolate come stabilito al precedente alinea.

Art. 54 – Tutela del verde e delle alberature

1. In tutto il territorio comunale gli interventi edilizi dovranno prevedere la conservazio-

- ne e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.
2. I progetti devono espressamente dare atto dell'esistenza o meno di alberature, precisandone l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto.
 3. Nel caso in cui l'intervento comporti la necessità di rimuovere una o più alberature di alto fusto, le stesse dovranno essere reimpiantate nell'ambito dello stesso intervento. Quando ciò non sia tecnicamente possibile dovranno essere sostituite, nel rapporto di due reimpianti per ogni rimozione, da altre essenze di tipo autoctono di analogo sviluppo.
 4. Nel caso di interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, devono essere posti a dimora almeno 2 alberi, di altezza minima di ml. 3,00 ogni mq. 100,00 di SUL realizzata.
 5. Nel caso che l'impianto di cui al comma precedente, o il reimpianto di cui al comma 3, non sia possibile per la natura specifica dei luoghi, l'obbligo può essere sostituito, previo parere della Consulta per la Valorizzazione del Territorio, dalla corresponsione di un'indennità pari a 250,00 euro per ogni albero non reimpiantato, da far confluire in apposito fondo destinato alla conservazione ed allo sviluppo del patrimonio arboreo della città.

Art. 55 - Rischio idraulico

1. Le prescrizioni di carattere nazionale, regionale o derivanti da provvedimenti dell'Autorità di bacino del fiume Arno, operano direttamente sugli interventi edilizi, senza necessità che le stesse siano recepite dal presente Regolamento che espressamente rimanda alle specifiche disposizioni contenute nelle NTA del RU.
2. Le prescrizioni e i vincoli di cui al primo comma si applicano anche ai provvedimenti in sanatoria previsti dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 140 della L.R.1/2005.

Art. 56 - Salubrità del terreno

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.
2. La destinazione d'uso di progetto deve essere compatibile con i requisiti del terreno conseguenti alla bonifica eseguita a termini di legge.

Art. 57 - Materiali da costruzione

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente.
2. Ai sensi dell'art. 24 del regolamento Regionale approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R, tutti gli interventi, fatta eccezione per quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere progettati ed eseguiti prevedendo:
 - il controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti;
 - l'utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico;

- una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente.

Art. 58 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

1. Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. Deve essere verificata l'assenza di condensa interstiziale nelle pareti esterne secondo le norme UNI 10350 e successivi aggiornamenti.
4. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento.

Art. 59 - Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, sono adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.
2. I condotti di ventilazione, o comunque sfocianti all'esterno, devono essere protetti, senza pregiudicarne la funzionalità, da griglie, reti o altro dispositivo atto ad impedire, per dimensioni e robustezza delle maglie, la penetrazione di ratti e topi. Qualora sussista il rischio della penetrazione di insetti volanti, come api, vespe e calabroni, o striscianti, come blatte allo stato adulto, si dovrà montare anche una rete a maglie fitte, facilmente rimovibile per una periodica manutenzione.
3. Il sistema dei condotti di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

Art. 60 - Riscaldamento degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati d'impianto di riscaldamento.
2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo.
4. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla L. 10/1991 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 412/1993, così come modificate dal D.P.R. 380/2001 e dal D.Lgs. 192/2005.
5. Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/1991, deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori re-

lativi all'impianto medesimo.

6. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti uffici comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui al D.M. 37/2008 ed all'art. 8 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192.

Art. 61 - Camini e canne fumarie

1. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5, comma 9, del D.P.R. 412/1993.
2. Dette prescrizioni non si applicano nel caso di:
 - mera sostituzione di generatori di calore individuali;
 - singole ristrutturazioni d'impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio;
 - edifici qualificati come beni culturali del Titolo primo del D.Lgs. 42/2004;
 - edifici di valore storico architettonico ambientale sottoposti dal R.U. alle classi di intervento 1, 2 e 3 quando l'adeguamento alla prescrizione risulti incompatibile con i valori oggetto di tutela.
3. Le canne fumarie e i camini d'impianti termici civili alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica superiore a 35 kW e d'impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia superiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152
4. Le canne fumarie e i camini di tutti gli impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica inferiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia inferiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.
5. Le canne fumarie e i camini d'impianti termici alimentati a combustibile gassoso la cui potenzialità termica sia inferiore a 35 kW devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto. Le canne fumarie e i camini d'impianti termici civili alimentati a combustibile gassoso di potenzialità termica superiore a 35 kW, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152.
6. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:
 - il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
 - in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
 - in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

7. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.
8. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), devono anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio, rispettando la distanza dagli edifici contermini prevista dal comma 6 del presente articolo.
9. Possono essere ammessi sistemi alternativi rispetto alle disposizioni che precedono solo in caso di dimostrata impossibilità del loro rispetto per impedimenti tecnici, logistici o per lo specifico regime di tutela cui sia sottoposto il fabbricato e sempre previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria locale competente per territorio in ordine all'idoneità dell'impianto di abbattimento proposto nonché alle modalità ed al programma per assicurare una costante e puntuale frequenza delle operazioni di pulizia e manutenzione dell'impianto stesso
10. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento in progetto.

Art. 62 - Apparecchi a fiamma libera

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.

Art. 63 - Isolamento termico degli edifici

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla Parte seconda, Capo quinto del D.P.R. 380/2001; la progettazione deve inoltre garantire il rispetto dei livelli previsti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192.
2. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192.
3. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.P.R. 1052/1977, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/1991; la relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori.

Art. 64 - Isolamento acustico degli edifici

1. Negli edifici di nuova costruzione devono essere adottati sistemi costruttivi e di isolamento acustico in modo da garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti e delle sorgenti sonore interne agli edifici tali da rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e dei relativi Regolamenti di

- attuazione, con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997, "Requisiti acustici passivi degli edifici", nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
2. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino incremento del numero delle unità immobiliari e/o mutamento della destinazione d'uso.
 3. Negli interventi di cui ai commi precedenti:
 - i materiali e le modalità costruttive dovranno garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti abitativi nei confronti dei rumori di calpestio, dei rumori trasmessi da unità contigue, dei rumori da traffico e comunque di tutti i tipi di emissioni sonore trasmesse dall'esterno per via aerea;
 - gli impianti tecnologici a servizio di fabbricati civili, a funzionamento continuo e discontinuo, dovranno essere progettati e realizzati in modo tale che il loro funzionamento non determini in qualsiasi ambiente, diverso da quello in cui il rumore si origina, il superamento dei limiti previsti dalla vigente normativa in materia.
 4. I progetti degli interventi di cui ai commi 1 e 2 devono essere corredati da una relazione previsionale sulle tecniche di costruzione nonché sulla tipologia dei materiali da impiegare e sulla loro posa in opera, allo scopo di garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici secondo le modalità previste dalle linee guida regionali e/o relative norme UNI.
 5. Le disposizioni del presente articolo possono essere derogate, limitatamente agli interventi di cui al comma 2, solo in caso di dimostrata impossibilità del loro rispetto per impedimenti tecnici, logistici o per lo specifico regime di tutela cui sia sottoposto il fabbricato e sempre previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria locale competente per territorio in ordine all'idoneità degli accorgimenti costruttivi adottati al fine di garantire comunque livelli di confort acustico soddisfacenti in relazione ai vincoli ricorrenti.
 6. Gli interventi diversi da quelli di cui ai commi 1 e 2 devono essere progettati e realizzati adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico almeno limitatamente all'intervento progettato.

Art. 65 - Energia elettrica

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

Art. 66 - Impianti elettrici

1. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi dell'art. 5 del D.M. 37/2008, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
2. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro trenta giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti uffici comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui di cui all'art. 7 del D.M. 37/2008.

Art. 67 - Prevenzione incendi

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.
2. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali in allegato alla comunicazione di inizio dei medesimi.
3. Il conseguimento dello stesso nulla osta costituisce condizione per il rilascio del Permesso di costruire solo nei casi espressamente previsti dalla legge.
4. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino, in qualsiasi misura, soggetti alle medesime.

Art. 68 - Centrali termiche

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

Art. 69 - Rifornamento idrico

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta, salva dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurità e alterare i caratteri organolettici dell'acqua.
3. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua, dimensionati in base all'utenza servita, dotati di rubinetti a monte ed a valle per il prelievo dell'acqua, alloggiati in vano apposito e protetti dalle escursioni termiche.
4. I serbatoi di accumulo devono essere d'idoneo materiale, a perfetta tenuta e, di norma, posizionati fuori terra; i serbatoi interrati devono essere protetti da scannafosso che ne consenta l'ispezione e dotati di chiusura che impedisca infiltrazioni di acque meteoriche; la tubazione di troppo pieno non deve presentare continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue e deve essere protetta all'estremità con rete antinsetti.
5. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.
6. Nei casi di approvvigionamento idrico al di fuori del pubblico acquedotto si dovrà preventivamente acquisire certificazione, rilasciata da laboratorio accreditato, di potabilità dell'acqua che s'intende utilizzare per il consumo umano, all'occorrenza pre-

vedendo l'installazione di adeguato impianto di potabilizzazione scelto in base ai caratteri chimici, fisici e biologici da correggere.

Art. 70 - Requisiti relativi alla riservatezza.

1. Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle finestre ivi prospettanti deve presentare un'altezza non inferiore a ml. 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che in ogni caso evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

Art. 71 - Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Le finestre, i balconi e gli altri analoghi elementi della costruzione devono rispondere ai seguenti requisiti:
 - le finestre con parapetto pieno devono presentare il davanzale ad un'altezza non inferiore a ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non deve mai risultare inferiore a ml. 1,10.
 - le finestre a tutt'altezza, o comunque apribili fino ad altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente, devono essere dotate di parapetti di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.
 - i parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
 - le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, devono presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.
3. Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone deve presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.
4. Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
5. Gli spazi privati di uso comune, in normali condizioni meteorologiche, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.
6. Gli arredi, di norma, devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.
7. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.
8. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
9. Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la com-

pleta ispezione da un unico punto, deve essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.

10. La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.
11. In particolare per le coperture e per i lavori in quota, al fine di garantire l'esecuzione di opere in condizioni di sicurezza, si applicano le misure preventive e protettive di cui all'Allegato "D" al presente Regolamento.
12. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 72 - Impianti igienici

1. I locali destinati a servizi igienici devono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento in funzione del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.
2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina, spazio di cottura, pranzo e soggiorno nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso può avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.
3. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile; le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno ml. 1,60.
4. Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.
5. I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei e di un sistema a doppia cacciata di portata di litri tre; è ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi solamente se assistita da sistema di rilevamento automatico di presenza.
6. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.
7. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui, nella realizzazione dei servizi igienici obbligatori per legge o regolamento, è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge. I liquami provenienti da tali apparecchiature sono soggetti alle stesse norme prescritte per i reflui provenienti dagli ordinari scarichi per gravità.
8. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito.
9. Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 73 - Scale

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di sostituzio-

ne edilizia o ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari. La disposizione si applica agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente ogni qualvolta comportino la realizzazione o il rifacimento della scala condominiale o, comunque, comune a più unità immobiliari.

2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.
3. In tutti i tipi d'intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.
4. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:
 - larghezza non inferiore a ml. 1,20;
 - altezza libera tra il piano della pedata (o del pianerottolo) e le strutture sovrastanti non inferiore a ml. 2,20; detto valore minimo è riducibile a ml. 2,10 negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non eccedenti la ristrutturazione edilizia;
 - andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagevole l'uso;
 - gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
 - pedata non inferiore a cm. 30 e alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
 - pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli d'arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
 - parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
 - corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.
5. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale devono inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.
6. Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aereazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.
7. Non è mai ammesso conseguire i livelli d'aereazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questi risultino areati ed illuminati direttamente.
8. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:
 - larghezza non inferiore a ml. 0,80;
 - altezza libera tra il piano della pedata (o del pianerottolo) e le strutture sovrastanti non inferiore a ml. 2,20; detto valore minimo è riducibile a ml. 2,10 negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non eccedenti la ristrutturazione edilizia;

- gradini regolari, con pedata e alzata costanti per l'intero sviluppo della scala, escludendosi ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
 - pedata non inferiore a cm. 25 e alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
 - pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
 - parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 misurata al centro della pedata.
9. Le prescrizioni del comma precedente non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali accessori e di servizio.

Art. 74 - Produzione di energia da fonti rinnovabili

1. In tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni in materia di efficienza energetica delle costruzioni introdotte al Regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs. 192/2005.
2. Tali disposizioni possono essere derogate solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento.

Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

3. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, e gli ampliamenti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = 1/K \times S$$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m², e K è un coefficiente (m²/kW) che assume i seguenti valori:

- a) K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
 - b) K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
 - c) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.
4. Al fine di ottemperare agli obblighi di cui al comma precedente è consentita la compartecipazione alla realizzazione d'impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili collocati altrove, ovvero l'acquisizione di diritti sui medesimi, anche quando localizzati al di fuori del territorio comunale.
 5. L'obbligo di cui ai commi precedenti può dunque essere derogato solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, la impossibilità tecnica di soddisfare in tutto o in parte le prescrizioni di cui al comma 3.

Produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili

6. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, nonché in occasione di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici, è fatto obbligo di installare impianti per la produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili atti a:
 - coprire almeno il 25 per cento del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria, per gli edifici situati nella zona omogenea A.
 - coprire almeno il 50 per cento del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta

per la produzione di acqua calda sanitaria, per gli edifici situati al di fuori della zona omogenea A.

7. Tale obbligo può essere derogato, in tutto o in parte, solo in caso di:
 - impossibilità tecnica, a condizione che essa sia illustrata nel dettaglio nella relazione prevista dall'art. 4, comma 25, del Regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs. 192/2005.
 - contrasto con le disposizioni di tutela di cui ai successivi commi 9 e 10.
8. La realizzazione di campi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non diretta al soddisfacimento del fabbisogno dell'avente titolo è ammessa, salvo idonee verifiche previsionali di impatto acustico, da certificare idoneamente con la fine lavori, fermo restando che dovranno in ogni caso essere rispettati i limiti previsti dal vigente piano di classificazione acustica:
 - sulla copertura piana degli edifici ubicati in zone diverse dalla zona omogenea A;
 - mediante installazioni a terra specializzate (campi solari) nelle zone produttive;
 - mediante installazioni a terra specializzate (campi solari) nelle zone agricole di pianura alle condizioni e con i limiti stabiliti, in linea generale, dall'art. 212 delle NTA del RU per le attività private di interesse generale nel territorio rurale e, in particolare, dal comma 4 dello stesso art. 212 per i servizi ambientali.

Disposizioni comuni ai diversi tipi di impianto

9. Nella zona omogenea A, i pannelli solari termici o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate debbono essere posizionati parallelamente alla falda e non impegnare più del 30% della superficie della copertura; non è inoltre consentita, in tutto il territorio comunale, l'installazione a vista dei serbatoi di accumulo e di altri simili componenti degli impianti. La rispondenza dell'installazione alle prescrizioni del presente articolo dev'essere esplicitamente attestata dal Tecnico progettista. Non è consentita l'installazione di generatori eolici.
10. Nelle zone agricole di collina l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve avvenire preferibilmente a terra o, illustrandone le motivazioni, in altra collocazione idonea a minimizzare l'impatto paesaggistico dell'impianto, l'altezza dovrà essere contenuta al minimo necessario. Gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni. L'installazione sulle coperture inclinate è consentita solo se integrata con la copertura stessa e, comunque, con le stesse limitazioni stabilite per la zona omogenea A. La rispondenza dell'installazione alle prescrizioni del presente articolo deve essere esplicitamente attestata dal Tecnico progettista. Non è consentita l'installazione di generatori eolici.
11. Nelle altre zone non è stabilita alcuna limitazione a:
 - l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici sulle coperture piane o inclinate;
 - l'installazione di impianti fotovoltaici a terra di potenza inferiore a 20 KW, a condizione che siano realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni;
 - l'installazione di impianti solari termici a terra di sviluppo inferiore a mq. 100, a condizione che siano realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni;
 - l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro.
12. Fatto salvo quanto disposto dai commi 9 e 10, ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 115/2008, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria:

- l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro,
 - l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici di superficie non superiore a quella del tetto, aderenti o integrati con questo, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici.
13. Per tali installazioni è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune, con la quale l'interessato deve dare atto del rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento e della preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 36, ove dovuta.
14. La conformità dell'installazione alle prescrizioni del presente Regolamento deve essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità previste dalle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti.
15. Le disposizioni di cui ai commi da 12 a 14 non si applicano:
- ai beni culturali di cui alla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
 - ai beni paesaggistici di cui all'art. 136, comma 1, lettere b) e c) dello stesso Codice.
16. Gli impianti di cui al presente articolo, ove realizzati a terra (cioè non posizionati sulla copertura di edifici esistenti) devono rispettare le distanze dalle strade e dai fabbricati stabilite dal Regolamento Urbanistico e quelle dal confine previste dal Codice Civile.

Capo II: Spazi per parcheggi privati

Art. 75 - Parcheggi privati

~~1. Sono parcheggi privati gli spazi destinati alla sosta degli automezzi e i relativi spazi di manovra, la cui fruizione non sia aperta al pubblico, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti e scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).~~ I parcheggi privati per la sosta stanziale e per la sosta di relazione sono definiti nell'Allegato E del presente Regolamento.

1. Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione devono avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 64 delle NTA del RU, oltre a quella di cui all'art. 65 nei casi in cui siano prescritti ulteriori spazi per la sosta di relazione.
2. Le NTA del RU prescrivono in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione.
3. Per effetto della modifica introdotta all'art. 41-sexies della L. 1150/1942 dalla L. 246/2005, si ritengono ope-legis superate le disposizioni relative all'obbligo di perti-

nenzialità dei parcheggi, anche in riferimento ai titoli abilitanti già rilasciati che li prescrivano in forza del disposto di legge previgente, fermo restando l'obbligo di destinazione d'uso a parcheggio di detti spazi.

4. Gli spazi per parcheggi privati costituiscono opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 11, comma 1, della L. 122/1989.
5. [Fatte salve specifiche e motivate esigenze che dovranno essere adeguatamente documentate, le rampe di accesso ai parcheggi interrati di edifici a prevalente destinazione residenziale e/o direzionale e per servizi privati non possono avere larghezza superiore a mt. 6,50.](#)

Art. 76 - Parcheggi privati accessibili dalla pubblica via

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, una quota degli spazi per parcheggi privati di cui all'articolo precedente deve essere collocata all'esterno di eventuali recinzioni e risultare accessibile direttamente dalla viabilità pubblica
2. Gli spazi per parcheggi direttamente accessibili secondo quanto prescritto al comma precedente devono risultare non inferiori ad 1/3 della superficie totale per parcheggi privati. Deve essere comunque garantito almeno un posto auto delle dimensioni minime di m. 2,20 x 5,00 per ogni unità immobiliare.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano:
 - nel caso di piani attuativi che, nell'ambito della progettazione complessiva del comparto, soddisfino comunque la necessità di parcheggio diretto, anche mediante realizzazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico;
 - nel caso di edifici produttivi dotati di spazi di sosta entro le pertinenze recintate che risultino adeguati per dimensioni e localizzazione e che risultino accessibili senza impedimenti durante l'attività lavorativa.
 - nel caso di interventi posti a distanza inferiore di 100 metri da parcheggi pubblici esistenti o di previsione, per i quali sia stato comunque rilasciato il titolo abilitativo ed iniziati i relativi lavori.

Art. 77 - Modalità di calcolo della superficie per parcheggi

1. Nel computo della superficie dei parcheggi, sono computati, oltre agli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di accesso ad esclusivo servizio dei parcheggi, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.
2. Sono invece escluse dal computo le strade e le rampe di accesso di uso non esclusivo, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
3. E' ammesso considerare nel computo una o più delle aree di cui al comma precedente quando il rapporto tra il totale delle superfici a parcheggio ed il numero dei posti auto previsti dal progetto (superficie specifica di parcheggio) non risulti superiore a 25 mq./posto auto.

Art. 78 - Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della L.122/1989

1. La deroga di cui all'art. 9 della L.122/1989 si applica esclusivamente per la realiz-

zazione di spazi per parcheggio a servizio di edifici esistenti e opera soltanto con riferimento alla disciplina di carattere urbanistico edilizio. Deve essere pertanto garantito il rispetto di tutte le altre norme vigenti, con particolare riferimento alla normativa sulla sicurezza degli impianti, sulla prevenzione dagli incendi e sul superamento delle barriere architettoniche.

Art. 79 - Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/2005

1. Le addizioni per realizzare le autorimesse pertinenziali fuori terra, ancorché non computabili ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, sono realizzabili soltanto ove ciò non sia escluso dal RU in funzione della tutela dei caratteri storico tipologici degli edifici e nel rispetto del parametro della superficie coperta ove previsto. Dette addizioni devono inoltre rispettare le distanze da confini e fabbricati prescritte per gli interventi di nuova edificazione.

Capo III - Eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 80 - Opere soggette alle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici, pubblici o privati, con qualsiasi destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permetterne l'utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche, psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. La stessa disposizione si applica agli spazi di pertinenza degli edifici, quali ad esempio i parcheggi e i percorsi di accesso, nonché agli impianti tecnologici, sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
3. Sono inoltre soggette alla stessa disposizione tutte le nuove attività aperte al pubblico, sia pubbliche sia private, le quali devono essere svolte in immobili che ne permettano la fruizione anche a persone affette dalle minorazioni di cui al comma 1.

Art. 81 - Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme regionali e statali vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. In particolare, è prescritto il rispetto del Regolamento Regionale emanato con D.P.G.R. 29 luglio 2009, n. 41/R e della L.R. 9 settembre 1991, n. 47.
3. Per quanto non espressamente disciplinato dai richiamati provvedimenti regionali, si applicano le prescrizioni della normativa statale vigente in materia di barriere architettoniche e cioè:
 - per tutti gli edifici privati, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, per i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14 giugno 1989 n. 236.
 - per gli edifici privati, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia re-

sidenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, per i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14 giugno 1989 n. 236.

- per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503;
 - per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 82 del D.P.R. 380/2001.
4. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del presente Regolamento che risultassero incompatibili.

Art. 82 - Interventi soggetti

1. Il Regolamento Regionale emanato con D.P.G.R. 29 luglio 2009, n. 41/R trova integrale applicazione nel caso d'interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia che interessino edifici e spazi pubblici o privati, permanenti o temporanei, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica.
2. Sugli stessi edifici e spazi, nel caso di interventi edilizi diversi da quelli di cui al comma 1, ivi compresi i frazionamenti, il medesimo Regolamento si applica almeno alla parte interessata dall'intervento.
3. Il richiamato Regolamento Regionale si applica inoltre:
 - a) alle strutture e agli impianti fissi connessi all'esercizio del trasporto pubblico di persone;
 - b) alle strutture e agli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;
 - c) agli ambienti esterni naturali, privati aperti al pubblico o pubblici, quali parchi, oasi, giardini, parchi archeologici, stabilimenti balneari e arenili liberamente fruibili.
 - d) agli edifici e spazi soggetti, in tutto o in parte, a mutamento di destinazione, se finalizzata all'uso pubblico.
 - e) agli edifici che presentano interesse di bene culturale ed agli immobili ed aree che costituiscono beni paesaggistici ed aree archeologiche, fatte salve diverse disposizioni volte ad assicurare migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio culturale e paesaggistico.
4. Per quanto non disciplinato dal Regolamento Regionale 29 luglio 2009, n. 41/R, continuano ad applicarsi le norme tecniche di cui al D.M. 14 giugno 1989 n. 236 nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - per gli edifici privati: in occasione interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica nonché di interventi di ristrutturazione edilizia estesi all'intero edificio;
 - per edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni degli edifici: indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitarne la fruizione da parte dei portatori di handicap.
5. L'integrale rispetto delle norme di cui all'art. 81 è inoltre richiesto per tutte le opere finalizzate espressamente al superamento delle barriere architettoniche, per la cui realizzazione sono richieste ed ottenute le deroghe, le particolari procedure o i finanziamenti previsti dalla L. 13/1989.
6. Il mutamento di destinazione d'uso non accompagnato da opere edilizie è consentito solo quando i locali garantiscano il rispetto delle norme di cui all'art. 81 per la funzione da insediare.

Art. 83 - Documentazione ed elaborati tecnici

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati progettuali devono chiaramente evidenziare le soluzioni e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche applicabili all'intervento.
2. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego e del grado di accessibilità conseguito.
3. Se il progetto prevede il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/1989, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui comma precedente. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano risultanti almeno equivalenti a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate nella norma di riferimento.

Art. 84 - Dichiarazione di conformità del progetto

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere dichiarata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L. 13/1989.
2. Se sono previste una o più delle soluzioni tecniche alternative, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente attestata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità del risultato ottenibile.

Art. 85 - Prescrizioni e deroghe

1. Le denunce d'inizio attività non possono essere inoltrate ed i permessi di costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità dell'intervento progettato alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Ove necessario, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 47/1991, in sede di rilascio del Permesso di costruire, il soggetto di cui all'art. 7 impartisce le prescrizioni tecniche necessarie a conseguire detta conformità.
3. Per gli edifici e spazi privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui alla Parte Seconda ed alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004, nonché a vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni di cui agli artt. 4 e 5 della L.13/1989 non possano venire concesse per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, per il disposto dell'art. 24, comma 2, della L. 104/1992, può essere realizzata con opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli ricorrenti.
4. Per gli edifici e spazi pubblici soggetti ai vincoli di cui alla Parte Seconda ed alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme in materia di su-

peramento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo ricorrente, la conformità alle norme medesime, per il disposto dell'art. 19, comma 3, del D.P.R. 503/1996, l'accessibilità è conseguita attraverso opere provvisoriale ovvero, in subordine, con attrezzature d'ausilio e apparecchiature mobili non stabilmente ancorate alle strutture edilizie. Tale deroga deve essere motivata con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio mediante opere provvisoriale nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.

5. Fatto salvo quanto previsto dai due commi precedenti, le prescrizioni delle norme di cui all'art. 81 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
6. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal soggetto di cui all'art. 7 del presente Regolamento in sede di rilascio del Permesso di costruire, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

Art. 86 - Attestazione di conformità delle opere

1. La conformità delle opere eseguite alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche applicabili all'intervento è attestata da professionista abilitato alla progettazione ai sensi dell'art. 86, comma 3, della L.R. 1/2005.

Capo IV - Disposizioni in materia di opere esteriori ai fabbricati

Art. 87 - Opere esteriori ai fabbricati

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.
2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nella zona omogenea "A", come definita all'art. 7 delle NTA del RU.
3. Sono inoltre fatte salve le prescrizioni impartite dal presente Regolamento al Titolo V, Capo II, per gli edifici di cui all'art. 125, comma 2, nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 88 - Elementi decorativi a rilievo

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di ml. 2,10 da terra, non devono presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in sua assenza, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede.
2. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti maggiori a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nella zona omogenea "A", con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

Art. 89 - Cornicioni e gronde

1. I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non possono avere sporgenze superiori a ml. 1,50 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede.

Art. 90 - Zoccoli

1. Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non possono mai occupare il suolo pubblico.
2. Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona omogenea "A", quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.
3. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di cm. 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.
4. Nell'ambito della zona omogenea "A", gli zoccoli formati con intonaco a pinocchio saranno ammessi solo quando tipici della zona o comunque già presenti negli edifici contigui.

Art. 91 - Stemmi ed emblemi araldici

1. E' vietato apporre sulle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici, ed in altro luogo esposto al pubblico, stemmi ed emblemi araldici senza che sia stata preventivamente conseguita apposita autorizzazione.
2. L'autorizzazione di cui al comma precedente viene concessa previa dimostrazione del legittimo utilizzo degli stemmi ed emblemi che si intende porre in opera.

Art. 92 - Muri di cinta e recinzioni

1. I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, devono essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.
2. I muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere, di norma, altezza superiore a ml. 1,50.
3. Nelle zone agricole di collina l'altezza del muro di recinzione è ridotta a ml. 0,50 e la restante altezza della recinzione deve essere realizzata con ringhiera metallica a semplice disegno oppure con siepi vivi e rete.
4. Eventuali eccezioni alle disposizioni dei commi precedenti devono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprime, caso per caso, la Consulta per la Valorizzazione del Territorio.
5. I muri di cinta e le recinzioni dovranno essere dimensionati ed arretrati dal limite della carreggiata stradale esistente o di progetto, oppure dal confine di proprietà, in modo tale da non creare ostacoli e pericoli al pubblico transito. Le distanze da rispettare dalla carreggiata stradale o dal confine di proprietà sono quelle previste dal Codice della Strada. L'Amministrazione Comunale potrà, in casi particolari, im-

porre distanze maggiori rispetto a quelle previste dal Codice della Strada, per motivi di sicurezza e/o di allineamenti esistenti.

6. La chiusura dei passi carrabili dovrà essere arretrata, rispetto alla sede viaria, in rapporto alla destinazione dell'immobile, affinché la sosta del veicolo non intralci il pubblico transito, con un minimo di ml. 4,50 per gli edifici a destinazione residenziale e di ml. 5,00 per quelli a destinazione diversa.
7. In tutte le sottozone il tratto corrispondente all'accesso carrabile dovrà raccordarsi con la viabilità stradale per un tratto orizzontale minimo di ml. 3,00.

Art. 93 - Tettoie a sbalzo

1. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale di edifici pubblici o di interesse pubblico.
2. Dette tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, devono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retromarcia piede al punto più basso della tettoia.
3. Per le tettoie impostate alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non deve essere superiore a ml. 1.00.
4. Per le tettoie poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non può superare ml. 2,50.
5. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varia proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarcia piede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.
6. In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede e, comunque, a ml. 2,50.
7. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, devono essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

Art. 94 - Infissi ed affissi

1. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.
2. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno ai fini di assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
3. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,30 dal filo retromarcia piede.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

Art. 95 - Modifica di logge o porticati e terrazze

1. Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati e terrazze, anche quando am-

missibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal RU, non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.

2. A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati e terrazze di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.
3. Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.
4. In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e non arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici dell'immobile. Detti progetti parziali sono sottoposti obbligatoriamente al parere della Consulta per la Valorizzazione del Territorio.

Art. 96 - Mostre ed insegne

1. Si veda il Piano generale degli impianti pubblicitari approvato con Delibera di Giunta [Regionale Comunale](#) n.82 del 27.04.2010.

Art. 97 - Cartelli indicatori

1. E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 98 - Impianti tecnologici a vista

Impianti tecnologici sulle coperture

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.
2. Simili installazioni possono essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
3. La collocazione di detti impianti sulle coperture è in genere ammissibile:
 - quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
 - quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manufatto di copertura;

- quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

Impianti tecnologici in facciata

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

Espulsione di aria calda o viziata

7. L'espulsione di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
 - vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
 - vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
 - vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità della bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante;
 - la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.
8. Le disposizioni del comma precedente si applicano a tutti gli impianti tecnologici, ovunque ubicati, anche quando non a vista.

Eccezioni

9. Alle prescrizioni di del presente articolo può farsi eccezione solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.
10. Le stesse prescrizioni non si applicano agli impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico, eolico), che rimangono disciplinati dall'art. 74.

TITOLO IV - REQUISITI IGIENICI DELLE COSTRUZIONI

Capo I - Disposizioni generali di carattere igienico sanitario

Art. 99 - Definizioni

1. Le disposizioni generali di carattere igienico sanitario contenute nel presente Capo I si applicano a tutte le costruzioni disciplinate dal presente Regolamento e pertanto sia ai locali di abitazione di cui al Capo II che ai luoghi di lavori di cui al Capo III del presente Titolo.
2. Hanno parimenti carattere generale le seguenti definizioni:
 - Complesso immobiliare: un insieme di edifici collegati o meno fisicamente tra di loro ma caratterizzati dalla presenza di parti a comune che ne determinano la sostanziale unitarietà.
 - Edificio: l'unità immobiliare, o l'insieme di unità immobiliari collegate fisicamente e funzionalmente tra loro attraverso parti a comune, con autonomia statica e funzionale.
 - Unità immobiliare: il locale o l'insieme di locali collegati funzionalmente tra di loro e destinati a soddisfare esigenze sia residenziali sia diverse dalla residenza; il mero collegamento funzionale tra due unità immobiliari non determina, di per sé, la fusione delle medesime.
 - Alloggio: l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro e destinati a soddisfare esigenze abitative.
 - Locale: la porzione di unità immobiliare, fisicamente delimitata o delimitabile, destinata a uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale.
 - Soppalco: ~~il locale ricavato mediante la realizzazione di un solaio nella maggior altezza di un vano principale, che presenta almeno un lato aperto sullo stesso e che gode di aereazione ed illuminazione attraverso il medesimo.~~ [è il locale come definito nell'Allegato E del presente Regolamento.](#)
 - Superficie di pavimento: la Superficie utile abitabile (Su) di cui all'art. 3 del D.M. 10/05/1977.
 - Altezza libera di un locale: l'altezza misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano d'imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili); nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media ponderata delle diverse altezze riferite alle rispettive superfici di influenza.
 - Superficie aerante: la somma delle superfici apribili di un locale che prospettano direttamente su spazi liberi, cortili e chiostrine; nel computo della superficie aerante è compresa quella di porte e portoni fino alla concorrenza del 75% della superficie minima prescritta; non sono invece computate le aperture lucifere, se non a seguito di costituzione di formale servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 C.C.
 - Superficie illuminante: la somma delle superfici trasparenti di un locale che prospettano, direttamente o indirettamente, su cortili di dimensioni regolamentari o spazi liberi conformi alle norme in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; non sono computate nella superficie illuminante le finestre lucifere se non a seguito di formale costituzione di servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 C.C.; sono parimenti escluse dal computo della superficie illuminante limitatamente le parti tra-

sparenti di porte e portoni poste ad un'altezza inferiore a cm. 60 dal pavimento.

- Rapporto aerante: il rapporto che intercorre tra la superficie aerante di un determinato locale e la sua superficie di pavimento.
- Rapporto illuminante: il rapporto che intercorre tra la superficie illuminante di un determinato locale e la sua superficie di pavimento.

Art. 100 - Disposizioni generali in materia di locali

1. Ciascun locale deve rispondere ai requisiti stabiliti dal presente Regolamento per la funzione cui è adibito.
2. I locali possono essere delimitati da pareti o meno, fermo restando che, anche nel secondo caso, devono sempre rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue. I locali adibiti ai servizi igienici devono sempre essere delimitati da pareti.
3. Due spazi collegati tra loro si possono considerare un unico locale solo quando il varco di collegamento abbia larghezza non inferiore a ml. 2,00 e superficie non inferiore di mq. 5,00. In difetto anche di un solo di detti requisiti i due spazi si considerano a tutti gli effetti locali distinti.
4. Non si considerano locali i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

Art. 101 - Disposizioni generali in materia di aereazione dei locali

1. Il presente Regolamento stabilisce il minimo rapporto aereante prescritto per i diversi tipi di locale abitabile o agibile.
2. Le superfici aeranti devono essere distribuite uniformemente e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.
3. L'aereazione naturale può essere sostituita da sistemi meccanici di aereazione forzata nei soli casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente.
4. In ogni caso di aereazione forzata si applicano le seguenti disposizioni:
 - i flussi di aereazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno;
 - l'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere tratta idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento;
 - l'impianto di aereazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aereazione del locale.

Art. 102 - Disposizioni generali in materia di illuminazione dei locali

1. Il presente Regolamento stabilisce il minimo rapporto illuminante prescritto per i diversi tipi di locale abitabile o agibile.
2. Le superfici illuminanti deve essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminante di ogni singola apertura.
3. In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti d'illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto:
 - aperture a parete: la capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata a una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete); per maggiori profondità del locale la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave; oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da aperture collocate su altra parete o sulla copertura; qualora l'apertura a parete sia sottostante altri elementi edilizi (balconi, logge, elementi decorativi, ecc.) la linea ideale tracciata partendo dal bordo esterno dell'architrave con una inclinazione pari al 28% non deve intersecare gli elementi medesimi; ove ciò avvenga il riferimento per calcolare la profondità della capacità illuminante dell'apertura si assume in corrispondenza del limite dell'elemento edilizio che la sovrasta. Al di fuori del cono di luce che si viene in tale modo a determinare la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita.
 - aperture sulla copertura: la capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata a un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione della base superiore sul piano di calpestio del locale secondo un angolo di diffusione di 45°.
4. Le porzioni di locale che, per la loro conformazione geometrica, non siano coperte dalla capacità illuminante devono essere esplicitamente individuate nei grafici di progetto e destinate esclusivamente a funzioni che non implicano la presenza continuata di persone.
5. La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro incolore. Con coefficienti di trasmissione della luce più bassi è necessario adeguare proporzionalmente la superficie illuminante.
6. I rapporti illuminanti minimi previsti dal presente Regolamento sono stabiliti con riferimento al coefficiente di trasmissione della luce del vetro incolore. Ove il coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente sia più basso è necessario aumentare proporzionalmente la superficie illuminante.
7. In alternativa alla verifica semplificata condotta con i criteri di cui ai commi precedenti con riferimento ai rapporti illuminanti minimi stabiliti dal presente Regolamento in funzione dei diversi tipi di locale, è sempre ammessa la verifica del fattore medio di luce diurna calcolato come stabilito dalla Scheda 4.1 delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006. Ove si opti per tale tipo di verifica, si considera rispondente alle prescrizioni del presente Regolamento un fattore medio di luce diurna superiore al 2%.
8. L'illuminazione naturale può essere sostituita da impianti d'illuminazione artificiale

nei soli casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché, previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio, nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.

9. Ciascun locale deve, in ogni caso, essere dotato d'illuminazione artificiale conforme alle norme vigenti in materia d'impianti e tale (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) da garantire un comfort visivo adeguato alle funzioni cui è adibito. In particolare, la collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il campo visivo.
10. In tutti gli edifici devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

Art. 103 - Soppalchi

1. La formazione di soppalchi, [come definiti nell'Allegato E del presente Regolamento](#), è ammessa soltanto nel rispetto delle altezze minime e delle altre disposizioni di carattere igienico prescritte dal presente Regolamento per le funzioni cui è adibito sia lo spazio sovrastante sia quello sottostante.
2. La verifica dei requisiti di aereazione e illuminazione naturali può essere operata cumulando le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
3. La superficie del soppalco non potrà essere superiore alla metà di quella del locale soppalcato.

Art. 104 - Locali fuori terra, interrati e seminterrati

1. In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali si distinguono in:
 - locali fuori terra,
 - locali interrati;
 - locali seminterrati.
7. ~~Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulta, in ogni sua parte, a quota pari o superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta. La definizione dei locali fuori terra, interrati e seminterrati è contenuta nell'Allegato E del presente Regolamento.~~
8. ~~Sono locali interrati quelli il cui l'intradosso del solaio di copertura risulta, in ogni sua parte, a quota pari o inferiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.~~
9. ~~Sono locali seminterrati quelli diversi dai precedenti.~~

Art. 105 - Edifici o unità immobiliari inabitabili o inagibili

2. Sono inabitabili o inagibili gli edifici o le unità immobiliari per i quali vengano a mancare i requisiti stabiliti dall'art. 24, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 86, comma 3, della L.R. 1/2005 (condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico - valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente - nonché conformità alle norme sulle barriere architettoniche e alle istruzioni tecniche per l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.).
3. In tale eventualità, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità, deve essere dichiarata, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i requisiti richiesti.
4. Un edificio o un'unità immobiliare dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere utilizzati fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità.

Capo II - Requisiti igienici specifici dei locali di abitazione

Art. 106 - Categorie dei locali di abitazione

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono in:
 - locali d'abitazione permanente;
 - locali d'abitazione non permanente;
 - locali accessori.
2. Sono locali d'abitazione permanente quelli adibiti a funzioni che presuppongono la permanenza continuativa di persone, quali camere da letto, soggiorni e sale da pranzo, cucine abitabili e spazi di cottura, salotti, studi privati ed altri locali a questi assimilabili.
3. Sono locali d'abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni che non comportano la permanenza continuativa di persone, quali servizi igienici, spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale, dispense, lavanderie e simili.
4. Sono locali accessori quelli adibiti a funzioni complementari alla residenza, che comportano presenza soltanto occasionale di persone, quali soffitte, cantine, ripostigli ed altri locali accessori ad essi assimilabili.
5. Non si considerano locale gli scannafossi, le intercapedini di ventilazione, i palchi morti, i volumi tecnici e ogni altra parte della costruzione destinata ad assolvere precise funzioni di protezione o servizio dell'edificio e, comunque, non destinata ad essere utilizzata dalle persone.

Art. 107 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

1. I locali di abitazione permanente devono essere, di norma, fuori terra.
2. I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali di abitazione permanente soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni:
 - a) le pareti, o porzione di pareti, contro terra deve risultare inferiore ad un quarto della superficie delle pareti che delimitano il locale;

- b) le pareti, o porzione di pareti, contro terra devono essere protette da scannafosso areato e ispezionabile di larghezza non inferiore a cm. 60 e ribassato di almeno cm. 15 rispetto al piano di calpestio del locale;
- c) il piano di calpestio, quando non soprastante altri locali, deve essere isolato dal terreno mediante idonei accorgimenti costruttivi quali:
- solaio con sottostante intercapedine areata,
 - vespaio adeguatamente areato e di altezza non inferiore a cm. 50,
 - gattaiolato adeguatamente areato e di altezza non inferiore a cm. 30;
- d) il locale deve essere adeguatamente protetto dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura.
3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui al comma precedente, i locali seminterrati possono essere adibiti soltanto a locali d'abitazione non permanente o a locali accessori.
4. I locali interrati non possono, in nessun caso, essere adibiti ad abitazione permanente. Possono invece essere adibiti a funzioni di abitazione non permanente quando soddisfano le condizioni di cui alle lettere "b", "c" e "d" del comma 2. In difetto di tali requisiti i locali interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori.

Art. 108 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione

Locali d'abitazione permanente

1. I locali di abitazione permanente devono essere dotati di superfici finestrate apribili in misura non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento.
2. Per i locali d'abitazione permanente direttamente prospicienti spazi pubblici deve essere computata la sola porzione finestrata posta a un'altezza superiore a ml. 1,70 rispetto al calpestio dello spazio pubblico.

Locali d'abitazione non permanente

3. L'aerazione e l'illuminazione dei locali d'abitazione non permanente deve essere garantita limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici e può essere sia naturale diretta sia meccanizzata.
4. Nel caso d'aerazione e illuminazione naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.
5. Nel caso in cui il locale presenti finestre insufficienti o ne sia del tutto privo, esso deve essere dotato d'impianto che garantisca idonei livelli d'illuminazione e di aerazione in base alla funzione prevista. L'eventuale impianto di aerazione meccanica deve assicurare un ricambio:
 - non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
 - non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.
6. Per gli altri locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione ed aerazione naturale diretta ed è ammesso il ricorso alla sola illuminazione e ventilazione artificiale a condizione che siano comunque garantiti livelli di illuminazione e di aerazione idonei alla funzione prevista.

Locali accessori

7. Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello d'illuminazione artificiale idoneo all'uso previsto.

Art. 109 - Altezza dei locali ad uso residenziale

Locali d'abitazione permanente

1. L'altezza media dei locali destinati ad abitazione primaria non deve essere minore di ml. 2,70.
2. Nel caso di locali con copertura inclinata l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,10.
3. Nel caso di locali con copertura piana ma di altezza irregolare, ferma restando l'altezza media di cui al comma 1, l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,40 e le porzioni con altezza minore di ml. 2,70 non devono comunque superare il 50% della superficie del locale.

Locali d'abitazione non permanente

4. L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione di supporto non deve essere minore di ml. 2,40.
5. Nel caso di locali con copertura inclinata l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,00.
6. Nel caso di locali con copertura piana ma di altezza irregolare, ferma restando l'altezza media di cui al comma 4, l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,20 e le porzioni con altezza minore di ml. 2,40 non devono comunque superare il 50% della superficie del locale.

Locali accessori

7. L'altezza media dei locali accessori non deve essere inferiore a ml. 1,80. E' fatta eccezione per i locali accessori sottotetto con copertura inclinata (soffitte) per i quali sono ammesse le altezze inferiori derivanti dalla conformazione della copertura.

Art. 110 - Dimensionamento degli alloggi

1. Per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 14 per ognuno dei primi quattro abitanti e a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
2. Quando un locale non sia delimitato da pareti, il progetto deve dare espressa dimostrazione grafica della suddivisione in locali dell'alloggio e della loro conformità alle disposizioni del presente Regolamento.
3. Per gli alloggi monostanza è fatta eccezione all'obbligo di dimostrazione grafica di cui al comma precedente e si applicano le seguenti specifiche prescrizioni:
 - gli alloggi monostanza destinati a una sola persona devono avere superficie utile abitabile non inferiore a mq. 30. In particolare, la superficie destinata alle funzioni di soggiorno, cottura e camera da letto singola deve risultare non inferiore a mq. 24,50 e rispettare integralmente le norme per i locali d'abitazione permanente;
 - gli alloggi monostanza destinati a due persone devono avere superficie utile abitabile non inferiore a mq. 42. In particolare, la superficie destinata alle funzioni di soggiorno, cottura e camera da letto doppia deve risultare non inferiore a mq.

29,50 e rispettare integralmente le norme per i locali d'abitazione permanente.

4. Sono fatte salve, in ogni caso, le eventuali maggiori superfici minime degli alloggi prescritte dalle NTA del RU in determinati tessuti o zone.

Art. 111 - Dimensionamento dei locali di abitazione permanente

1. Le stanze da letto devono avere superficie non inferiore a mq. 9 per una persona ed a mq. 14 per due persone.
2. Il locale soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 14.
3. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, deve avere superficie non inferiore a mq. 9 e soddisfare integralmente i parametri fissati per i locali di abitazione permanente.
4. E' ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a ml. 1,40 e superficie complessiva non inferiore a mq. 4,00. Qualora la zona di cottura sia ricavata direttamente nel locale di soggiorno, la superficie minima del medesimo dovrà essere incrementata di mq. 2,00. Nei casi di cui al presente comma la verifica dei parametri fissati per i locali d'abitazione permanente deve essere operata con riferimento alla superficie di pavimento complessiva del soggiorno e della zona cottura.
5. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9,00.

Art. 112 - Dimensionamento dei servizi igienici

1. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere larghezza inferiore a ml. 1,20 e superficie inferiore a mq. 4,00, escluso l'eventuale antibagno.
2. Qualora un'unità immobiliare sia dotata di più servizi igienici, i valori minimi di cui al comma precedente sono riferiti al solo servizio igienico principale.
3. La dimensione dei servizi igienici deve comunque essere tale da garantire, per ciascun alloggio, la dotazione minima di un vaso, un bidet, un lavabo, una vasca da bagno o doccia. Detta dotazione può essere suddivisa anche in più locali a condizione che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici e non può essere ridotta neppure in caso di adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
4. L'accesso al servizio igienico principale, rispondente alle dimensioni e dotazioni minime di cui al presente articolo, deve avvenire dagli spazi di soggiorno o disimpegno con le limitazioni di cui all'art. 72, comma 2. E' ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto per i servizi igienici aggiuntivi rispetto a quello principale.
5. I servizi igienici di qualsiasi tipo non possono avere accesso diretto dalla cucina, dallo spazio di cottura, dal pranzo e dal soggiorno salvo che in presenza di locale antibagno atto ad evitare contaminazioni tra i due ambienti.

Art. 113 - Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti

1. Si fa eccezione a quanto prescritto nel presente Capo per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente su edifici sottoposti dal RU alle classi di intervento 1 e 2, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento sotto il profilo igienico sanitario. Non è pertanto consentito trasformare locali di abitazione non permanente in locali di abitazione permanente, oppure locali accessori in locali di abi-

- tazione permanente o non permanente, se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste dal presente Capo per gli edifici di nuova costruzione.
2. La disposizione di cui al comma precedente trova applicazione anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente su edifici sottoposti dal RU alle classi di intervento 3 e 4, nei soli casi nei quali l'adeguamento alle disposizioni del presente Capo comporti la pregiudizievole alterazione di elementi di pregio puntualmente documentati nella analisi storico critica di cui all'art. 74 delle NTA del RU.
 3. La limitazione stabilita dal comma 1 può essere derogata, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, per gli interventi sui soli edifici sottoposti dal RU alle classi di intervento 1, 2, 3 e 4, quando il rispetto del presente Capo risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale. L'eventuale deroga è comunque soggetta alle seguenti limitazioni:
 - il rapporto aeroilluminante prescritto dal presente Regolamento non può essere ridotto oltre il 25% e pertanto non oltre 1/10 quando il rapporto prescritto sia 1/8 e non oltre 1/15 quando il rapporto prescritto sia 1/12;
 - i locali di abitazione permanente assentiti con la deroga non concorrono alla dimensione minima delle unità abitative stabilite dal presente Regolamento o dal Regolamento Urbanistico.

Art. 113 bis - Prescrizioni per il recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010

1. Premesso che i progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico sanitarie statali, i livelli prestazionali da garantire nei suddetti progetti devono essere differenziati in relazione alla classificazione dei locali: locali di abitazione permanente, locali di abitazione non permanente e locali accessori.
2. *Volumi d'aria.*
 - 2.1 Per i locali di abitazione permanente la diminuzione dell'altezza deve comunque garantire, lo stesso "volume d'aria" in relazione alla destinazione d'uso ed alla tipologia del vano, per cui al diminuire dell'altezza deve essere proporzionalmente ampliata la superficie del locale sulla base della seguente formula:
superficie locale = volume d'aria/altezza media interna
dove il "volume d'aria" è quello che si desume dal prodotto delle superfici minime di cui all'art. 111 e l'altezza minima di ml 2,70 e per "altezza media vano" si intende quella minima definita dalla L.R. 5/2010.
 - 2.2 Per i locali di abitazione non permanente e per i locali accessori non è previsto il requisito prestazionale del volume d'aria.
3. *Requisiti aeroilluminanti naturali*
 - 3.1 Per i locali di abitazione permanente il livello prestazionale dei "requisiti aeroilluminanti" deve garantire, per quanto è possibile, una sufficiente ventilazione e illuminazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, con particolare riferimento a quelle realizzate su piani verticali, e dai riscontri d'aria trasversali. In particolare deve essere assicurata una aerazione contrapposta estesa all'intero sottotetto, anche nei casi in cui lo stesso sia diviso in più locali di abitazione: tale obbligo si intende assolto quando siano previste due o più aperture, direttamente comu-

nicanti sull'esterno, e poste su pareti esterne o falde contrapposte (o quantomeno ortogonali tra loro), anche quando le stesse siano a servizio di vani differenti. Ove tecnicamente possibile è consigliato di integrare le aperture collocate in copertura con aperture supplementari, quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili, al fine di incrementare il rapporto aeroilluminante oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla L.R. 5/2010. Qualora non sia possibile assicurare ai locali di abitazione permanente rapporti aeroilluminanti superiori ad 1/16, fino ad almeno un dodicesimo, dovranno essere previsti impianti meccanici di ricambio d'aria provvisti dei connessi dispositivi di climatizzazione, per renderli fruibili soprattutto nella stagione fredda.

3.2. Per i servizi igienici qualora non sia possibile raggiungere il rapporto aeroilluminante previsto all'art. 3 comma 1b della L.R. 5/2010, è necessario prevedere l'installazione di un idoneo impianto di estrazione forzata dell'area meccanizzato in grado di assicurare un ricambio d'aria non inferiore a quelli indicati all'art.108.

3.3 Per gli altri locali di abitazione non permanente e per i locali accessori non è previsto il requisito prestazionale aeroilluminante.

4. Requisiti termo igrometrici.

4.1 I locali di abitazione permanenti e non permanenti debbono essere dotati di impianti di riscaldamento.

4.2 Dovranno essere realizzate adeguate opere di isolamento termico del solaio di copertura con lo scopo di mantenere una temperatura di progetto dell'aria interna, compresa tra i 18 °C ed i 20 °C, che deve essere, in effetti, rispondente a tali valori ed uguale in tutti i locali di abitazione permanente e non permanente.

4.3 Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Capo III - Requisiti igienici specifici dei luoghi di lavoro

Art. 114 - Classificazione dei luoghi di lavoro

1. I luoghi nei quali si svolge attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono in:
 - ambienti di lavoro;
 - ambienti di vendita;
 - ambienti di ufficio;
 - ambienti di supporto;
 - ambienti di servizio;
 - ambienti accessori.
2. Sono ambienti di lavoro i locali chiusi adibiti alle attività lavorative proprie del processo produttivo di un'azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima;
3. Sono ambienti di vendita i locali chiusi adibiti ad attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.
4. Sono ambienti di ufficio i locali chiusi adibiti ad attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, sia autonome che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali: uffici amministrativi e direzionali, studi professionali,

- sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;
5. Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali: refettori, mense, ambulatori, locali destinati al riposo degli addetti e altri analoghi locali aziendali di uso comune;
 6. Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle in precedenza indicate che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali: magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone, spazi di distribuzione e disimpegno, spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
 7. Sono ambienti accessori i locali chiusi quelli non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per le funzioni di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso saltuario di persone, quali cantine, ripostigli, soffitte e simili. -
 8. La classificazione di cui ai commi precedenti è finalizzata a stabilire i requisiti igienici perché un locale possa essere utilizzato per una determinata funzione e non ha alcuna attinenza con la destinazione urbanistica dell'edificio.

Art. 115 - Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di:
 - lavabi, in misura non inferiore a 1 ogni 5 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
 - wc, in misura non inferiore a 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.
2. I luoghi di lavoro devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi igienico-assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

Art. 116 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di lavoro.

1. Gli ambienti di lavoro devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui al Capo I del presente Titolo (artt. da 99 a 105) nonché le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

Posizione rispetto al terreno

2. Gli ambienti di lavoro devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali seminterrati solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte all'art. 107 per i locali di abitazione permanente.

Illuminazione

3. Per gli ambienti di lavoro è prescritto un rapporto illuminante non inferiore a:
 - 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
 - 1/10, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;

- 1/12, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
4. Quando le superfici illuminanti siano distribuite sia sulle pareti che sulla copertura devono osservarsi le seguenti proporzioni:
 - almeno il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
 - almeno il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.
 5. Proporzioni inferiori a quelle di cui al comma precedente possono essere autorizzate solo previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.
 6. Il ricorso alla sola illuminazione artificiale è consentito soltanto nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente e sempre previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.
 7. L'illuminazione artificiale deve assicurare un idoneo valore di illuminamento sul posto di lavoro ed evitare proiezione di ombre sul medesimo, abbagliamenti diretti e/o riflessi che ostacolano il compito visivo. Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni d'illuminamento particolari, sia generale che localizzato (ad esempio nel caso di videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti. Detti requisiti si ritengono sempre soddisfatti quando l'illuminazione artificiale sia conforme alla norma UNI EN 12464.
 8. Gli ambienti di lavoro devono essere dotati di mezzi d'illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente.

Aereazione

2. Per gli ambienti di lavoro è prescritto un rapporto aerante non inferiore a:
 - 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
 - 1/16, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
 - 1/24, con un minimo di mq. 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
3. Il ricorso alla sola aereazione forzata è consentito soltanto nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche o di sicurezza, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente e sempre previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.

Dimensioni ed altezze minime

4. Gli ambienti chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al punto 1.2 dell'Allegato IV al D.Lgs. 81/2008. Limitatamente ai casi di cui al comma 4 del richiamato punto 1.2, potranno essere ammesse altezze inferiori, previa autorizzazione dall'Azienda sanitaria locale competente per territorio, fino a un minimo assoluto di ml. 2,70.
5. Gli ambienti di lavoro diversi da quelli di cui al comma precedente devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70.
6. Per ogni lavoratore deve essere assicurata una cubatura non inferiore a mc. 10 e una superficie non inferiore a mq. 2.

Art. 117 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di vendita.

1. Gli ambienti di vendita devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui al Capo I del presente Titolo (artt. da 99 a 105) nonché le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

Posizione rispetto al terreno

2. Gli ambienti di vendita devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali seminterrati solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte all'art. 107 per i locali di abitazione permanente.

Illuminazione

3. Per gli ambienti di vendita è prescritto un rapporto illuminante non inferiore a:
 - 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
 - 1/10, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
 - 1/12, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
4. Quando le superfici illuminanti siano distribuite sia sulle pareti che sulla copertura devono osservarsi le seguenti proporzioni:
 - almeno il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
 - almeno il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.
5. Previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, ed alle condizioni ivi contenute, possono essere consentiti:
 - rapporti illuminanti inferiori a quelli prescritti al comma 3;
 - percentuali inferiori a quella prescritta al comma 4;
 - il ricorso alla sola illuminazione artificiale.
6. L'illuminazione artificiale deve assicurare idonei valori d'illuminamento ed evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi che ostacolino il compito visivo. Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni d'illuminamento particolari, sia generale che localizzato (ad esempio nel caso di videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti. Detti requisiti si ritengono sempre soddisfatti quando l'illuminazione artificiale sia conforme alla norma UNI EN 12464.
7. Gli ambienti di vendita devono essere dotati di mezzi d'illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente.

Aereazione

8. Per gli ambienti di vendita è prescritto un rapporto aerante non inferiore a:
 - 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
 - 1/16, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
 - 1/24, con un minimo di mq. 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
9. Previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, ed alle condizioni ivi contenute, possono essere consentiti:
 - rapporti aeranti inferiori a quelli prescritti al comma 6;
 - il ricorso alla sola aereazione forzata.

Dimensioni ed altezze minime

10. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
11. In assenza di specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a ml. 3,00. Detto valore minimo è elevato a ml. 3,50 per le superfici di vendita di attività commerciali di media o grande distribuzione.

Art. 118 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di ufficio.

1. Gli ambienti di ufficio devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui al Capo I del presente Titolo (artt. da 99 a 105) nonché le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

Posizione rispetto al terreno

2. Gli ambienti di ufficio devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali seminterrati solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte all'art. 107 per i locali di abitazione permanente.

Illuminazione

3. Per gli ambienti di ufficio è prescritto un rapporto illuminante non inferiore a:
 - 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
 - 1/10, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 100.
4. Quando le superfici illuminanti siano distribuite sia sulle pareti che sulla copertura devono osservarsi le seguenti proporzioni:
 - almeno il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
 - almeno il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.
5. Previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, ed alle condizioni ivi contenute, possono essere consentiti:
 - rapporti illuminanti inferiori a quelli prescritti al comma 3;
 - percentuali inferiori a quella prescritta al comma 4;
 - il ricorso alla sola illuminazione artificiale.
6. L'illuminazione artificiale deve assicurare un idoneo valore di illuminamento sul posto di lavoro ed evitare proiezione di ombre sul medesimo, abbagliamenti diretti e/o riflessi che ostacolano il compito visivo. Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni d'illuminamento particolari, sia generale che localizzato (ad esempio nel caso di videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti. Detti requisiti si ritengono sempre soddisfatti quando l'illuminazione artificiale sia conforme alla norma UNI EN 12464.

Aereazione

7. Per gli ambienti di ufficio è prescritto un rapporto aerante non inferiore a:
 - 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
 - 1/16, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 100.
8. Previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, ed alle condizioni ivi contenute, possono essere consentiti:

- rapporti aereanti inferiori a quelli prescritti al comma 6;
- il ricorso alla sola aereazione forzata.

Dimensioni ed altezze minime

9. Fatte salve maggiori restrizioni stabilite da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la superficie non deve essere inferiore a mq. 9, con un minimo di mq. 5 per ciascun addetto presente nel locale.

Art. 119 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di supporto.

1. Gli ambienti di supporto devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui al Capo I del presente Titolo (artt. da 99 a 105) le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

Posizione rispetto al terreno

2. Gli ambienti di supporto devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali seminterrati quando questi soddisfino tutte le condizioni prescritte all'art. 107 per i locali di abitazione non permanente.

Illuminazione

3. Per gli ambienti di supporto è stabilito, in genere, un rapporto illuminante non inferiore a quello prescritto per gli ambienti di lavoro.
4. La superficie illuminante può essere ridotto alla metà quando il locale sia dotato di un impianto d'illuminazione artificiale conforme alla norma UNI EN 12464.

Aereazione

5. Per gli ambienti di supporto è stabilito, in genere, un rapporto aerante non inferiore a quello prescritto per gli ambienti di lavoro.
6. La superficie aerante può essere ridotta alla metà quando il locale sia dotato di un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

Dimensioni e altezze minime

7. Fatte salve maggiori restrizioni stabilite da specifica normativa di settore, gli ambienti di supporto devono rispondere ai seguenti requisiti minimi:
 - l'altezza libera deve risultare non inferiore a ml. 2,70;
 - le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12.
 - i refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 2 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.
8. Gli ambienti di supporto delle aziende che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al punto 1.2 dell'Allegato IV al D.Lgs. 81/2008. Limitatamente ai casi di cui al comma 4 del richiamato punto 1.2, potranno essere ammesse altezze inferiori, previa autorizzazione dall'Azienda sanitaria locale competente per territorio, fino a un minimo assoluto di ml. 2,70.

Art. 120 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di servizio.

1. Gli ambienti di servizio devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui al Capo I del presente Titolo (artt. da 99 a 105) nonché le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

Posizione rispetto al terreno

2. Gli ambienti di servizio possono essere collocati in locali fuori terra, seminterrati e interrati.

Illuminazione

3. Per gli ambienti di servizio non è richiesta alcuna superficie illuminante minima ma devono, in ogni caso, essere dotati di un impianto d'illuminazione artificiale che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità alla funzione prevista e non dia luogo a fenomeni di abbagliamento.

Aereazione

4. I servizi igienici, in caso di aereazione naturale e diretta, devono avere rapporto aerante non inferiore a 1/12. Quando la superficie aerante sia mancante o insufficiente, devono essere dotati di aereazione forzata in uno dei seguenti modi:
 - mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;
 - mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.
5. Gli spogliatoi, in caso di aereazione naturale e diretta, devono avere rapporto aerante non inferiore a 1/12. Quando la superficie aerante sia mancante o insufficiente, devono essere dotati d'impianto di aereazione forzata in grado di garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed al massimo numero di persone presenti contemporaneamente.
6. Per gli altri ambienti di servizio non è prescritto alcun rapporto aerante o impianto di ventilazione forzata. Anche in tali ambienti devono comunque essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso d'incendio.

Dimensioni ed altezze minime

7. Fatte salve maggiori restrizioni stabilite da specifica normativa di settore, gli ambienti di servizio devono rispondere ai seguenti requisiti minimi:
 - l'altezza libera del locale non deve essere inferiore a ml. 2,40; in caso di soffitti inclinati o, comunque, di altezza variabile, l'altezza media del locale deve essere non inferiore a ml. 2,40 e l'altezza minima non inferiore a ml. 2,00;
 - la superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
 - i locali adibiti al solo uso di doccia devono avere superficie non inferiore a mq. 1,00;
 - i locali adibiti al solo uso di wc devono avere superficie non inferiore a mq. 1,00 e lato minimo non inferiore a ml. 0,90;
 - i locali dotati sia di wc di altri apparecchi igienici devono avere superficie non inferiore a mq. 1,50.
8. I servizi igienici non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro, di vendita o di ufficio se non attraverso appositi spazi di filtro. Qualora nel filtro sia previsto il lavabo, la superficie non deve essere inferiore a mq. 1,50.

Art. 121 - Eccezioni.

1. Si fa eccezione a quanto prescritto nel presente Capo per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente su edifici sottoposti dal RU alle classi di intervento 1 e 2, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento sotto il profilo igienico sanitario. Con riferimento all'elenco di cui all'art. 114, comma 1, non è pertanto consentito passare da una funzione a quella che la precede se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste dal presente Capo per gli edifici di nuova costruzione.
2. Si fa inoltre eccezione a quanto prescritto nel presente Capo per i luoghi che siano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano specifiche normative di settore (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.), i quali devono essere progettati e realizzati in conformità alla normativa ricorrente. In tali casi le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente a quelle che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento che deve in ogni caso ritenersi prevalente.
3. Nel caso particolare di luoghi che siano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle contemplate nel presente Regolamento ma per le quali non vigano normative specifiche, questi devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia analoga a quella prescritta per le funzioni direttamente regolate dalle presenti norme. A tal fine si assume a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

Capo IV - Trattamento delle acque reflue e rifiuti

Art. 122 - Acque reflue ed altre acque soggette alla L.R. 20/2006

1. Le acque reflue, le acque meteoriche, le acque di restituzione e gli altri tipi di acque comunque rientranti nell'ambito di applicazione della L.R. 20/2006, ovunque scaricato, sono soggette alle disposizioni del Regolamento di attuazione della richiamata L.R. 20/2006 emanato con D.P.G.R. 8 settembre 2008 n. 46/R.
2. Ciascun tipo di acque reflue deve essere sottoposto ai trattamenti appropriati previsti dalle norme in precedenza richiamati in funzione del tipo di refluo e del corpo riceettore finale al quale viene condotto.
3. Ogni progetto che preveda la formazione di nuove acque reflue, la modifica del sistema di trattamento, la variazione del recapito finale o che, comunque, sia suscettibile di incidere su aspetti disciplinati dalle norme di cui al comma 1, deve essere corredato da adeguati grafici esplicativi e dai calcoli necessari a dimostrare la conformità dell'opera alle richiamate norme regionali.

Art. 123 - Raccolta differenziata rifiuti urbani

1. Ogni intervento di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia che presenti una consistenza maggiore a mq. 2.000 una SUL deve prevedere appositi spazi, convenientemente delimitati, attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

TITOLO V - NORME DI SPECIALE TUTELA

Capo I - Tutela dei tessuti storici e delle zone agricole di valore ambientale

Art. 124 - Norme di tutela dei tessuti storici e delle zone agricole di collina.

1. Nei tessuti storici di cui all'art. 132 delle NTA del RU e nelle aree agricole della collina di cui all'art. 192 delle NTA del RU è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio insediativo e del relativo tessuto viario.
2. Per i fini di cui al comma precedente si applicano le seguenti prescrizioni:
 - nel caso di coperture inclinate la pendenza delle falde non potrà superare il 30%, fatti salvi i casi di maggiori pendenze preesistenti;
 - non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto storico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto alla linea di gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via;
 - è sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo; in tali casi la sostituzione della copertura si considera ininfluyente ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio;
 - la realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura è consentita solo quando il progetto preveda posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzarne l'impatto, fermo restando che gli interventi medesimi non sono consentiti quando l'alterazione introdotta risulti pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, documentario o paesaggistico del contesto in cui dovrebbe inserirsi.
3. Fatti salvi i criteri di tutela specifici di cui agli articoli che seguono, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici deve prevedere l'impiego di materiali, colori e soluzioni architettoniche compatibili con l'immagine complessiva del contesto e del paesaggio.

Capo II - Tutela dell'esteriore aspetto degli edifici di valore

Art. 125 - Criteri di tutela specifici

1. Le disposizioni del presente Titolo dettano criteri di tutela specifici finalizzati a tutelare i caratteri delle costruzioni esistenti che rivestono interesse storico, architettonico e ambientale o che, comunque, contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città e del territorio aperto.
2. Le norme di cui al presente Titolo si applicano:
 - agli edifici sottoposti dal RU alle classi d'intervento 1, 2, 3 e 4;
 - a tutti gli edifici costruiti prima dell'anno 1931 e ricadenti nelle aree agricole della collina di cui all'art. 192 delle NTA del RU.
3. I criteri di tutela specifici di cui agli articoli che seguono individuano soluzioni d'in-

intervento conformi con gli indirizzi di tutela del RU e del presente Regolamento e trovano applicazioni per tutti i tipi di intervento, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e gli altri interventi riconosciuti dalla legge come attività edilizia libera.

4. Gli stessi criteri non si applicano agli interventi su edifici, o porzioni di edifici, notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.
5. Negli interventi soggetti al preventivo conseguimento di uno degli atti abilitanti di cui all'art. 5 del presente Regolamento, il progetto potrà prevedere soluzioni tecniche e costruttive diverse da quelle indicate nel presente Titolo, fermi restando, in ogni caso, i fini di tutela di cui al comma 1.
6. Nei casi di cui al comma precedente il progetto deve essere corredato dalla analisi storico-critica di cui all'art. 74 delle NTA del RU con specifico e puntuale approfondimento dei contenuti di cui alle lettere "c", "d" ed "e" del secondo comma dello stesso articolo. L'elaborato deve illustrare esaurientemente le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Il progetto così corredato, anche se non è assoggettato ad atto di assenso, deve comunque acquisire un preventivo parere di conformità è obbligatoriamente ed è pertanto sottoposto all'esame della Consulta per la Valorizzazione del Territorio che valuta la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto, in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.

Art. 126 - Conformazione delle coperture

1. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa deve essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.
2. Dette limitazioni non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
3. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria sono ammesse solo quando non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione garantisca la compatibilità dell'intervento con il contesto.
4. Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari devono rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui all'art. 128.

Art. 127 - Manti di copertura

1. I manti di copertura originari e tipici della tradizione devono essere mantenuti e conservati.
2. Sono considerati manti di copertura tipici della tradizione quelli costituiti da:
 - embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati ;
 - tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura

del primo Novecento.

3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è prescritta la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradata e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo deve avvenire:
 - con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
 - mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
4. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
5. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.
6. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione devono essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

Art. 128 - Abbaini e lucernari

1. E' prescritta la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine:
 - si considerano realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono;
 - si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura di cui all'art. 70; in entrambi i casi la dimensione deve essere quella strettamente necessaria al soddisfacimento dell'esigenza ricorrente.
3. Anche in assenza dei requisiti di cui ai commi precedenti, è ammessa la realizzazione di un abbaino di superficie non superiore a mq. 0,80 per ogni unità immobiliare.
4. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
5. Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.
6. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste per gli abbaini. Per detti lucernari sono cate-

ricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

Art. 129 - Terrazze a tasca sulle coperture

1. Non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture di edifici ai quali il RU abbia attribuito la classe di valore 1 o 2.
2. Sugli altri edifici è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture a condizione che la loro realizzazione non comporti una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura.
3. A tal fine devono essere verificate le seguenti condizioni:
 - la superficie della terrazza a tasca non deve eccedere il 10% della superficie della copertura, misurata in proiezione orizzontale, con un massimo assoluto di mq. 20;
 - la terrazza deve interessare una sola falda;
 - la terrazza deve essere mantenuta a una distanza di almeno ml. 1 sia dal filo esterno della facciata che dal colmo della copertura;
 - gli eventuali parapetti, ove necessari per ragioni di sicurezza, devono essere realizzati in muratura o in metallo con tipologie tradizionali;
 - l'eventuale abbaino che si renda necessario per garantire l'accesso alla terrazza dovrà avere larghezza massima non superiore a ml. 1.50;
 - gli elementi di finitura dei bordi devono essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

Art. 130 - Comignoli e torrini esalatori

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

Art. 131 - Canne fumarie

1. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescri-

zioni già impartite per i comignoli e i torrini esalatori.

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

Art. 132 - Aggetti di gronda e gioghietti

1. Gli aggetti di gronda ed i gioghietti devono essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
2. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda o il gioghietto si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.
3. La modifica di aggetti di gronda e gioghietti è consentita solo in corrispondenza di sovrelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non risulti possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
4. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.
5. Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in

funzione del materiale che li costituisce.

Art. 133 - Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali devono generalmente essere realizzati in rame. Può essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.
2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali devono sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.
3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata. Quando il posizionamento alle estremità non sia possibile o non risulti sufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.
4. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne deve rispettare l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo, rispettando in ogni caso l'allineamento verticale.
5. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali devono essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

Art. 134 - Composizione architettonica delle facciate

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non deve comportare innovazioni o alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.
2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata è ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.
4. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non possono interessare (né direttamente, né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare la percezione dei caratteri architettonici del prospetto. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:
 - i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, devono essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra;

- quote inferiori sono ammissibili solamente quando il nuovo solaio sia arretrato di almeno ml. 2,40 dalla parete finestrata.

Art. 135 - Intonaci

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.
2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado devono essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
3. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi devono essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
4. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto, a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:
 - l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;
 - l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.
5. E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci, invece, è vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.
6. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.
7. In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale può farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storizzato e degno di essere mantenuto.
8. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si deve avere cura di conservare ed evidenziare qualsiasi elemento decorativo che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si deve inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non coerenti con il disegno originale della facciata.

Art. 136 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale

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

presente Regolamento, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.

Pulitura del materiale lapideo

4. La pulitura degli elementi in pietra naturale lavorata è in genere finalizzata alla rimozione d'incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo ed in ambiente urbano.
5. Qualsiasi operazione di pulitura su elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti:
6. il processo deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettivo;
 - non deve produrre materiali dannosi per la conservazione della pietra (quali, ad esempio, i sali solubili);
 - non deve produrre microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale del materiale pulito.

Consolidamento superficiale del materiale lapideo

7. Deve precedersi al consolidamento superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfarinamenti e simili.
8. L'operazione di consolidamento superficiale degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti:
 - deve migliorare le proprietà meccaniche degli strati superficiali della pietra ed arrestarne il degrado;
 - non deve comportare la formazione di prodotti dannosi per la conservazione della pietra;
 - non deve indurre discontinuità nella struttura del materiale lapideo, né aumento della sua porosità superficiale.

Consolidamento di profondità del materiale lapideo

9. Sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili, suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità deve essere eseguito un consolidamento di profondità.
10. Il consolidamento di profondità degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

Stuccatura del materiale lapideo

11. Ogni qualvolta il materiale lapideo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi, deve procedersi alla stuccatura superficiale del medesimo. E' sempre prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di profondità.
12. La stuccatura degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

Trattamenti protettivi del materiale lapideo

13. Ogni qualvolta la superficie esterna del materiale lapideo presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione della pietra, deve procedersi a trattamenti protettivi sulla medesima.

14. Il trattamento protettivo degli elementi in pietra di valore storico - architettonico o tipologico è finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa della pietra, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale lapideo, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

Protezione di elementi lapidei aggettanti

15. Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.
16. Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, oppure il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate.

Reintegrazioni, ripresa di lacune e sostituzioni

17. Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, né mediante tassellatura, né mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.
18. E' inoltre categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.
19. Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.
20. Le eventuali sostituzioni devono essere eseguite impiegando elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

Art. 137 - Elementi architettonici e decorativi in finta pietra

Prescrizioni di carattere generale

1. Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra che costituiscono elemento tipico della tradizione devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di "finta pietra" tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).
3. Detti elementi sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dall'art. 136 per gli elementi in pietra naturale.

Pulitura e consolidamento di elementi in finta pietra

4. Per le operazioni di pulitura, stuccatura e protezione superficiale degli elementi in finta pietra valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le cor-

rispondenti operazioni da eseguirsi su elementi in pietra naturale. Analogo rimando può farsi per le eventuali operazioni di consolidamento superficiale (ferma restando la diversa natura degli eventuali prodotti chimici da impiegare).

5. Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante devono essere consolidati in profondità, ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata ed il supporto murario. Detta operazione deve, in genere, essere eseguita mediante iniezioni di miscele leganti a tergo dell'intonaco, se del caso aiutando il ripristino dell'aderenza mediante un'accurata opera di puntellatura a forzatura controllata.
6. In caso di distacchi netti localizzati (derivati da atti vandalici od altri eventi traumatici che abbiano comportato la rottura di elementi altrimenti integri e ben conservati) possono inoltre essere adottate le tecniche di consolidamento di profondità od incollaggio già descritte per gli elementi in pietra naturale.

Rifacimento di elementi in finta pietra

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

Art. 138 - Murature a faccia vista

Prescrizioni di carattere generale

1. I paramenti murari in pietra a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originali.
2. Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dall'art. 136 per gli elementi in pietra naturale.
3. In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.

Pulitura e consolidamento di murature a faccia vista

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

Stuccatura di murature a faccia vista

5. Ogni qualvolta lo stato di conservazione di un paramento murario a faccia vista sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicarne la

buona conservazione, deve procedersi al rifacimento della stuccatura del medesimo.

6. La nuova stuccatura deve essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non deve introdurre alcuna alterazione cromatica.
7. Nel caso di paramenti murari che presentino la stuccatura cosiddetta "raso sasso" (costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) l'intervento deve avvenire a sua volta impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria. Non saranno pertanto consentite né l'eliminazione di dette stuccature (e cioè la riduzione ad effettiva faccia vista di murature altrimenti concepite), né la loro sostituzione con veri e propri intonaci, anche quando di tipo tradizionale.

Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni

8. Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione deve avvenire col metodo cosiddetto "a cucì e scucì", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali devono essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.
9. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici, in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
10. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista tutelati dal presente articolo. È fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento può essere rimosso e successivamente ricostruito nella forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

Paramenti in mattoni a faccia vista

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

Art. 139 - Tinteggiature

1. Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.
2. La tinteggiatura deve essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione.
3. Si considerano riconducibili a quelle della tradizione, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a calce. È consentito l'impiego di coloriture ai silicati purché stese a velatura e non coprenti.
4. Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili e gli acrilici in genere, nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili).

5. Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
6. In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare devono essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

Colori e toni delle tinteggiature

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

Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi

10. Qualsiasi intervento di tinteggiatura deve assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si deve, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.

Art. 140 - Serramenti esterni

Serramenti d'oscuramento

1. Ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione.
2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:
 - persiane alla fiorentina, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole;
 - scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto ed a quelli di origine colonica).

3. Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti.
4. E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, persiane alla viareggina, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.).
5. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti devono mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.
6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
7. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
8. Per quanto attiene il colore, questo, quando non altrimenti documentato, deve essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.
9. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati, valgono inoltre le prescrizioni già impartite all'art. 139 per le tinteggiature.
10. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
11. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, devono riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

Finestre e porte finestre

12. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione.
13. Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.
14. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna, saranno ammissibili infissi che, seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione, risultino compatibili con la medesima. Si considerano tali gli infissi in metallo verniciato color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.
15. Sono sempre esclusi gli infissi in alluminio anodizzato, in pvc o in altri materiali plastici.
16. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque

esternamente all'infisso originario.

17. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
18. Per tutti i tipi di finestra o porta finestra, la finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
19. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, deve essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso possono essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevede espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.
20. In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite all'art. 139 per le tinteggiature.
21. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

Porte e portoni

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

gno costituente l'infisso possono essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non preveda espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.

29. In linea generale porte e portoni possono essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

Serrande e simili

30. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.
31. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al punto precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.
32. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole possono essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

Vetrine e simili

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

Elementi in ferro

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

protezione, oppure a corpo con piombaggine.

Art. 141 - Impianti tecnologici a vista sulle facciate

Prescrizioni di carattere generale

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

Cavi elettrici e telefonici

3. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.
4. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al punto precedente.
5. In linea generale i cavi devono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:
 - disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
 - disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
 - disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
6. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui al comma precedente è ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'aggetto di gronda.
7. I cavi visibili dall'esterno devono essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che li nasconde.
8. In ogni caso i cavi devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico - artistico in genere.

Condutture di acqua, gas e simili

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

munque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad un'estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in un'apposita scanalatura.

Contatori

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

Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

10. Per impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili, si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 98.

Art. 142 - Impianti tecnologici a vista sulle coperture

1. Per gli impianti tecnologici a vista sulle falde delle coperture inclinate si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 98.
2. Le stesse disposizioni non si applicano agli impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico, eolico), che rimangono disciplinati dall'art. 74.

TITOLO VI - ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 143 - Comunicazione di inizio lavori ed adempimenti relativi

1. Il titolare dell'atto abilitante, entro 24 ore dall'inizio delle opere, deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori al soggetto di cui all'art. 7.
2. Se non già specificato nella richiesta di permesso di costruire o nel diverso titolo abilitante, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al soggetto di cui all'art. 7.
3. Se non già specificato nella richiesta di Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere presentata una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale deve essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica deve essere conservata ed esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, può essere presentata una dichiarazione di impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non costituiscano rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
4. Al momento dell'inizio dei lavori deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
 - le opere in corso di realizzazione;
 - la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - il nominativo del progettista;
 - il nominativo del direttore dei lavori;
 - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
 - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
5. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 81/2008, sul luogo dei lavori deve inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 dello stesso decreto.
6. Gli obblighi di cui ai precedenti commi 5 e 6 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di permesso di costruire e che sono soggette al deposito di SCIA.
7. Il titolare del titolo abilitante all'esecuzione di un'opera di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o che, comunque, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica, è tenuto, su richiesta del soggetto di cui all'art. 7, a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensivi-

bile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

Art. 144 - Prescrizioni per il cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di 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.
2. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 81/2008 devono essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento di cui all'art. 100 dello stesso decreto.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Deve inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, in particolare devono essere adottate specifiche cautele per evitare esalazioni moleste e creazione di polvere.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
5. L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Art. 145 - Documenti da conservare presso il cantiere

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
 - atto abilitante all'esecuzione delle opere e relativi elaborati di progetto;
 - denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
 - giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori come prescritto dall'art. 66 del D.P.R. 380/2001;
 - documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti ed al contenimento dei consumi energetici;
 - 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.
2. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 81/2008, sul luogo dei lavori deve inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. 81/2008.

Art. 146 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere richiesta ed ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento

del canone dovuto.

Art. 147 - Comunicazione di ultimazione lavori

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare dell'atto abilitante, contestualmente alla presentazione della certificazione di cui all'art. 86, comma 1, della L.R. 1/2005.
2. La comunicazione può altresì essere presentata per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune per l'accesso ai servizi on-line, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 82/2005, ed a seguito dell'attivazione di tali servizi.
3. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, ancorché non ne siano scaduti i termini di validità, si intende inefficace e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal conseguimento di un nuovo atto abilitante.
4. Quando, per inerzia del titolare dell'atto abilitante e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dall'art. 131 della L.R. 1/2005 e dall'art. 29 del D.P.R. 380/2001.

Art. 148 - Altri adempimenti

1. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:
 - richiesta del numero civico all'ufficio Toponomastica del comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
 - richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento è obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);
 - domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui al precedente alinea);
 - richiesta al Genio Civile del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte di tale Ufficio.

TITOLO VII - ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art. 149 - Certificazione di abitabilità o agibilità.

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

Art. 150 - Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità

1. Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere redatto, nel rispetto della procedura di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005, sull'apposito modello reperibile presso gli uffici comunali e disponibile sul sito internet del Comune. La certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui all'art. 151 del presente Regolamento e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.
2. La certificazione e la relativa documentazione allegata possono altresì essere presentate per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune per l'accesso ai servizi on-line, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 82/2005, ed a seguito dell'attivazione di tali servizi.
3. La certificazione deve considerarsi valida solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale.
4. Al momento della presentazione della certificazione, viene rilasciata una ricevuta che attesta l'avvenuto deposito della certificazione stessa; dalla data di tale attestazione decorrono l'abitabilità o l'agibilità nonché i termini di cui all'art. 86 quarto comma, della L.R. 1/2005.

Art. 151 - Documentazione obbligatoria.

1. La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/agibilità è costituita da:
 - dichiarazione del Direttore dei lavori di conformità dell'immobile al progetto approvato;
 - collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica e con dichiarazione relativa agli estremi di avvenuto deposito presso il Genio Civile;

- relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica e di avvenuto deposito presso il Genio Civile, nei casi in cui non occorra il collaudo;
 - copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dalla struttura regionale competente nel caso in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte della struttura regionale stessa;
 - dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori; nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il Direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;
 - certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o documentazione equipollente, nei casi previsti dalla legge;
 - collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti dalla legge ovvero copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/1990;
 - certificazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi dell'edificio (D.P.C.M. 05/12/1997, Allegato A, Tabella B) rilasciata da tecnico corrispondente alla figura professionale di cui all'art. 2, comma 6, della L. 447/1995, se del caso avvalendosi dei risultati di rilievi strumentali eseguiti in loco;
 - denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale;
 - dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
 - dichiarazione del Direttore dei lavori dell'avvenuto allacciamento all'acquedotto pubblico ovvero, in caso d'impossibilità di tale allacciamento, della provenienza della fornitura di acqua corredata dal giudizio d'idoneità della medesima al consumo umano;
 - [dichiarazione di allaccio alla pubblica fognatura oppure estremi dell'autorizzazione per lo scarico delle acque reflue al di fuori della pubblica fognatura corredate della relativa documentazione circa le reti fognarie e gli impianti di trattamento dei reflui;](#)
 - [attestazione di professionista abilitato riguardo alla salubrità degli ambienti, al prosciugamento dei muri ed alla conformità con le norme igienico sanitarie vigenti;](#)
 - [elaborato tecnico della copertura come previsto dall'art.6, comma 1, lettera c\), del DPGR 75/R del 18.12.2013 e certificazione di conformità delle opere eseguite alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II dello stesso DPGR 75/R.](#)
2. La documentazione di cui al comma precedente, deve essere presentata in originale o copia conforme.

Art. 152 - Salubrità delle costruzioni

1. Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili, o loro parti, conformi ai requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Re-

golamento.

Art. 153 - Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità

1. ~~Fatte salve diverse disposizioni di eventuali atti o protocolli attuativi dell'art. 149, commi 2, 3 e 4 della L.R. 65/2014, il Comune, Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute nella misura minima del 20% sorteggiato sulla base delle richieste presentate, fermo restando quanto stabilito dall'art. 86, quarto comma, ultimo capoverso della L.R. 1/2005 ricevimento dell'attestazione di abitabilità o agibilità, provvede a controllarne la completezza e correttezza formale.~~ Nel caso in cui l'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento edilizio sia tale da dare accesso agli incentivi urbanistici, l'Ufficio provvede obbligatoriamente alla verifica all'istruttoria delle certificazioni con le modalità che saranno stabilite da apposito provvedimento.
2. Qualora l'attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni del presente Regolamento o delle disposizioni di eventuali linee di indirizzo o protocolli attuativi di livello regionale, il responsabile del procedimento provvede a richiedere all'interessato le integrazioni necessarie, avvertendo che la mancata presentazione entro il termine assegnato può comportare l'annullamento degli effetti della certificazione.
10. ~~Nel caso di richiesta d'integrazioni, il termine previsto al primo comma è interrotto e inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.~~
11. ~~Il suddetto termine può essere interrotto esclusivamente nei casi in cui la documentazione debba essere integrata con documenti e atti che non siano nella disponibilità del Comune.~~
12. ~~Il termine di cui al primo comma può essere interrotto una sola volta.~~

Art. 154 - Controlli e verifiche

~~Le ispezioni di cui all'art. 86, quarto comma, della L.R. 1/2005 sono eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale competente coadiuvato da personale dell'Azienda Sanitaria Locale.~~ Entro un anno dalla data in cui è pervenuta l'attestazione di agibilità al Comune l'Azienda USL esegue ispezioni anche a campione al fine di verificare i requisiti di agibilità delle costruzioni come indicato all'art. 149 comma 4 della L.R. 65/2014.

~~I sopralluoghi sono effettuati entro centottanta giorni dalla presentazione delle attestazioni o, se richieste, delle integrazioni documentali.~~ Fatta salva la possibilità di invio ad intervalli più ravvicinati, la trasmissione all'Azienda USL delle attestazioni di agibilità (complete e non complete) pervenute al Comune dovrà avere una cadenza almeno trimestrale.

TITOLO VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 155 - Criteri interpretativi di norme in materia edilizia e urbanistica

1. Qualora, nel corso dell'istruttoria o dell'esame di un progetto, emergano problematiche applicative di una determinata disposizione in materia edilizia e urbanistica, il soggetto di cui all'art. 7, acquisiti, se del caso, i pareri che ritiene più opportuni, assume le proprie motivate determinazioni secondo ragionevolezza e nel rispetto della ratio della norma in esame.
2. Una volta adottato un criterio interpretativo, l'Ufficio adotta lo stesso criterio nell'esame di tutte le pratiche che riguardino lo stesso oggetto.
3. Ogni qualvolta la questione abbia carattere generale, o comunque si presuma possa interessare una pluralità di soggetti, l'Ufficio provvede a dare adeguata pubblicità al criterio interpretativo adottato mediante pubblicazione del medesimo sul sito web del Comune.
4. Quanto precede al fine di favorire la certezza al quadro normativo di riferimento e di conseguire la massima trasparenza ed uniformità nella valutazione delle singole pratiche edilizie.

Art. 156 - Superficie di vendita (soppresso)

~~La superficie di vendita degli esercizi commerciali è definita all'art.15 comma 1, lettera "c" della LR 28/2005, ovvero è 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. La superficie di vendita degli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita è definita all'art. 21 bis della L.R. 28/2005.~~

~~La superficie di vendita dell'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio è definita all'art. 21 della L.R. 28/2005. La superficie di vendita degli empori polifunzionali è data dalla superficie di cui al comma 1, computata limitatamente alle zone in cui si esercitano attività commerciali al dettaglio, senza considerare le zone utilizzate per altri servizi di interesse per la collettività di cui all'art. 20 della LR 28/2005.~~

~~La superficie di vendita delle mostre dei mobili è definita nel Regolamento Comunale del Commercio.~~

Art. 157 - Manutenzione degli edifici

1. Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.
2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro abitato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
3. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, può essere emessa apposita ordinanza che disponga l'esecuzione dei lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che siano reputati necessari.

4. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.
5. Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che devono essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

Art. 158 - Deroghe

1. E' possibile derogare dalle disposizioni del presente Regolamento con le stesse procedure previste dall'art. 223 delle NTA del RU per le deroghe ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 o ai sensi dell'art. 54 della L.R. 1/2005
2. Detta procedura non è richiesta per le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia, fermo restando che per le stesse rimane obbligatoria, ove prescritto, l'acquisizione del parere della Consulta per la Valorizzazione del Territorio o della Azienda Sanitaria competente per territorio.

Art. 159 - Sanzioni

1. Quando le infrazioni al presente Regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00 determinata con apposita deliberazione con la quale sono stabilite anche le fattispecie per le quali si può accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/1981.
2. L'utilizzo di fabbricati o di locali, difforme da quanto previsto dai titoli abilitativi, in assenza di opere edilizie ed in contrasto con la vigente disciplina urbanistico-edilizia, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di € 500,00.
3. Oltre all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti, il responsabile del Servizio intima, con provvedimento motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento; l'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito nel provvedimento comporta l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria.

Art. 160 - Norme transitorie

1. Alle richieste di Permesso di costruire, ivi comprese quelle presentate nella forma di Progetto Unitario di cui all'art. 49 NTA, e alle SCIA giacenti continuano ad applicarsi le norme del Regolamento Edilizio vigente al momento della presentazione, a condizione che le medesime siano formalmente complete.
2. Per i fini del comma precedente si considerano formalmente complete le istanze di permesso di costruire e le SCIA per le quali ricorra uno dei seguenti casi:
 - sia decorso il termine temporale di cui all'art. 82, comma 3, della L.R. 1/2005 senza che il responsabile del procedimento abbia invitato l'interessato a presentare integrazioni;

- l'interessato abbia già provveduto al deposito di tutte le integrazioni richieste ai sensi dello stesso art. 82, comma 3.
- 3. Le relative procedure devono trovare definizione entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento nella forma in cui sono state presentate, fatte salve le integrazioni che siano state richieste dal responsabile del procedimento ai sensi del richiamato art. 82, comma 3, della L.R. 1/2005.
- 4. Gli interessati alle richieste di cui al comma 1, potranno optare per l'applicazione alle medesime del presente regolamento previa presentazione di apposita istanza.

ALLEGATO “A” – VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Capo I - Disposizioni di carattere generale

Art. 1 - Modello di valutazione della sostenibilità degli interventi edilizi

1. Il presente Allegato disciplina un modello di valutazione della sostenibilità degli interventi edilizi che:
 - a) individua la soglia minima di sostenibilità ambientale e sociale degli interventi edilizi che costituisce condizione indispensabile per la loro ammissibilità, con ciò costituendo specifica limitazione di carattere edilizio alle trasformazioni urbanistiche consentite dal Regolamento Urbanistico;
 - b) stabilisce la soglia minima di sostenibilità ambientale e sociale oltre la quale gli interventi edilizi hanno accesso agli incentivi urbanistici di cui all'art. 72, comma 3, delle NTA del Regolamento Urbanistico;
 - c) gradua gli incentivi medesimi a seconda del livello di sostenibilità raggiunto nella progettazione.
2. Il modello di valutazione della sostenibilità dell'intervento si fonda sulle istruzioni tecniche regionali denominate “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana” (emanate ai sensi dell'art. 37, comma 3, della L.R. 1/2005, approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006), rielaborate per meglio adattarsi alla realtà locale ed integrate da altri e diversi parametri di valutazione, di carattere non energetico ambientale, finalizzati a sostenere ed incentivare la sostenibilità sociale, percettiva e funzionale degli interventi edilizi.

Art. 2 - Parametri di valutazione

1. Il modello di valutazione prende in considerazione sia parametri di carattere propriamente energetico ed ambientale che parametri di carattere sociale e funzionale che parametri di carattere percettivo.
2. Quali parametri di carattere energetico ed ambientale si assumono:
 - l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale;
 - il fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio;
 - la presenza di sistemi solari passivi;
 - la produzione di energia primaria da fonti rinnovabili per produzione di acqua calda sanitaria;
 - la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
 - i requisiti acustici passivi degli edifici;
 - i sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche;
 - i sistemi di riutilizzo delle acque grigie;
 - la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale.
3. Quali parametri di carattere sociale e funzionale si assumono:
 - il superamento delle barriere architettoniche;
 - il periodo di riferimento per l'azione sismica;
 - lo sviluppo del patrimonio arboreo ed arbustivo della città;

- la qualità dimensionale degli spazi abitativi;
 - la ventilazione naturale delle unità immobiliari;
 - la presenza di spazi riservati al parcheggio di biciclette e motocicli;
 - la presenza del manuale d'uso e manutenzione per l'utente.
4. Quali parametri di carattere percettivo si assumono:
 - la qualità architettonica delle costruzioni;
 - la qualità paesaggistica delle costruzioni.
 5. La verifica dei parametri di cui ai commi 2 e 3 è obbligatoria e ad essa sono sottoposti tutti i progetti rientranti nell'ambito di applicazione del presente Allegato.
 6. La verifica dei parametri di cui al comma 4 è facoltativa e viene operata su espressa richiesta dell'interessato sottoponendo il progetto alla valutazione discrezionale della Consulta di cui all'art. 39 del Regolamento, la quale si esprime su ciascuno di essi secondo i criteri di cui agli artt. 26 e 27 del presente Allegato.

Art. 3 - Indice di sostenibilità complessiva dell'intervento

1. Per ciascuno dei parametri di cui all'articolo precedente sono stabilite delle soglie di efficienza che danno origine a punteggi predeterminati. La somma dei punteggi conseguiti per ciascun parametro fornisce un numero che rappresenta l'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento.
2. L'intervento edilizio risulta conforme ai requisiti minimi di sostenibilità prescritti, ed è pertanto ammissibile, quando raggiunga un indice di sostenibilità complessiva non inferiore a 35 (trentacinque).
3. Ove lo stesso indice sia pari o superiore al valore di 50 (cinquanta), l'intervento può accedere agli incentivi urbanistici di cui all'art. 72, comma 3, delle NTA del Regolamento Urbanistico con le modalità e la progressione stabilita dall'art. 5 del presente Allegato.

Art. 4 - Interventi soggetti

1. Sono soggetti alla verifica dell'indice di sostenibilità di cui all'art. 3, sia ai fini dell'ammissibilità dell'intervento edilizio che dell'eventuale accesso agli incentivi urbanistici previsti dal Regolamento Urbanistico, i progetti degli interventi di:
 - nuova costruzione;
 - sostituzione edilizia;
 - ristrutturazione urbanistica.
2. Non sono soggetti alla verifica di sostenibilità di cui all'art. 3, gli ampliamenti e le opere pertinenziali sugli immobili ricadenti nelle seguenti zone omogenee: TS (art. 132, comma 7, N.T.A. del R.U.), TC1 (art. 134, commi 5 e 6, N.T.A. del R.U.), TC2 (art. 135, comma 5, N.T.A. del R.U.), TC3 (art. 136, comma 3, N.T.A. del R.U.), TM1 (art. 138, comma 5, N.T.A. del R.U.), TM2 (art. 139, comma 5, N.T.A. del R.U.), zone con esclusiva o prevalente funzione agricola (art. 190, comma 3, N.T.A. del R.U. e art. 191, comma 3, N.T.A. del R.U.), NR (art. 209 N.T.A. del R.U.)
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli indicati al comma 1 non accedono agli incentivi urbanistici e non sono soggetti ad alcuna verifica di sostenibilità.
4. Per un periodo di cinque anni dalla data di ultimazione delle opere rimangono soggetti alla verifica dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento tutti gli inter-

venti, anche minori, che sono eseguiti sugli edifici realizzati con gli interventi di cui al comma 1. A tal fine si applicano le disposizioni di cui all'art. 9.

Art. 5 - Accesso agli incentivi urbanistici previsti dal Regolamento Urbanistico

1. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia possono accedere agli incentivi urbanistici di cui all'art. 72, comma 3, delle NTA del Regolamento Urbanistico quando l'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento risulti superiore a 50 (cinquanta).
7. L'accesso a detti incentivi avviene in forma graduale e proporzionata alla sostenibilità dell'intervento edilizio progettato mediante applicazione delle seguenti disposizioni:
 - un indice di sostenibilità complessiva compreso tra 50 e 64 da diritto agli incentivi urbanistici nella misura del 25% del valore massimo consentito;
 - un indice di sostenibilità complessiva compreso tra 65 e 79 da diritto agli incentivi urbanistici nella misura del 50% del valore massimo consentito;
 - un indice di sostenibilità complessiva compreso tra 80 e 99 da diritto agli incentivi urbanistici nella misura del 75% del valore massimo consentito;
 - un indice di sostenibilità complessiva uguale o superiore a 100 da diritto agli incentivi urbanistici nella misura massima consentita.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano addizioni funzionali e per gli ampliamenti di edifici esistenti ammessi dal Regolamento Urbanistico, l'eventuale accesso agli incentivi urbanistici avviene con la modalità semplificata di cui all'art. 8 del presente Allegato.

Art. 6 - Verifica dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento

1. I punteggi relativi ai singoli parametri che contribuiscono a determinare l'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento sono assegnati dal progettista mediante compilazione del modello valutativo riportato in appendice al presente Allegato.
2. La corrispondenza dei punteggi assegnati a quelli stabiliti al Capo II del presente Allegato è dimostrata dallo stesso progettista mediante specifica relazione tecnica nella quale si dà conto delle soluzioni tecniche adottate, della loro rispondenza ai criteri indicati e dei risultati quantitativi che esse consentono di conseguire. Detta relazione è asseverata dal progettista medesimo con espresso riferimento alle norme applicabili a ciascun parametro valutativo o, in difetto delle norme medesime, alle soluzioni progettuali adottate.
3. La certificazione di conformità dell'opera di cui all'art. 86, comma 1, della L.R. 1/2005, è corredata da idonee certificazioni che attestano l'effettivo conseguimento dei valori dichiarati per ciascun parametro valutativo o, comunque, il conseguimento di un indice di sostenibilità complessiva dell'intervento non inferiore a quello dichiarato per accedere agli incentivi urbanistici di cui all'art. 72, comma 3, delle NTA del Regolamento Urbanistico.
4. Le certificazioni di cui al comma precedente sono rese nei modi legge, ove da questa previste. Ove non disciplinate direttamente dalla legge o, comunque, da norme sovraordinate al Regolamento Edilizio, le certificazioni medesime sono rilasciate in conformità alle norme UNI applicabili al parametro ricorrente o, in subordine, mediante criteri oggettivi e scientificamente riscontrabili.

Art. 7 - Mancato conseguimento dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento

1. Qualora le verifiche operate sull'opera ultimata accertino il mancato conseguimento dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento dichiarato, l'opera si considera in difformità dal titolo abilitante in forza del quale è stata eseguita.
2. La natura della difformità è, in tal caso, determinata in funzione dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento effettivamente conseguito e della conseguente eccedenza rispetto alla consistenza edificatoria assentibile.
3. Nei casi di cui al comma precedente si applicano le sanzioni di cui al Titolo VIII della L.R. 1/2005 in funzione del tipo di difformità ricorrente.

Art. 8 - [Abrogato]

Art. 9 - Mantenimento dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento

1. Successivamente al completamento delle opere, l'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento non può essere ridotto apportando alla costruzione modifiche che ne diminuiscano il livello di sostenibilità.
2. I progetti di eventuali varianti o nuove opere dovranno essere corredati da una verifica dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento che dimostri:
 - il mantenimento di un indice non inferiore a quello minimo prescritto, nel caso in cui il precedente intervento non abbia avuto accesso agli incentivi urbanistici;
 - il mantenimento di un indice non inferiore a quello già conseguito, nel caso in cui il precedente intervento abbia avuto accesso agli incentivi urbanistici.
3. Il vincolo di mantenimento dell'indice di sostenibilità complessiva non opera nei confronti dei singoli parametri, risultando ammissibile introdurre variazioni nei medesimi a condizione che l'indice complessivo non subisca riduzioni.
4. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche alle opere o modifiche che non siano soggette al conseguimento di un atto abilitante e pertanto non siano precedute da un progetto. In tali casi la verifica è demandata direttamente al proprietario che risponde del mantenimento prescritto dal presente articolo.
5. Qualora il mancato rispetto delle disposizioni del presente articolo comporti una riduzione dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento, si applicano le disposizioni di cui all'art. 7 del presente Allegato.
6. Decorso il termine quinquennale di cui all'art. 4, le disposizioni di cui ai commi precedenti non trovano più applicazione.

Capo II - Parametri di valutazione obbligatori

Art. 10 - Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale

1. Il parametro è costituito dall'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale con riferimento ai valori limite che sono riportati nella pertinente tabella di

cui al punto 1 dell'allegato C al D.Lgs. 192/2005.

2. Contribuiscono al punteggio indici di prestazione energetica migliorativi rispetto ai valori limite ammessi dalla norma richiamata, fermo restando che il rispetto dei medesimi rimane condizione per l'ammissibilità dell'intervento.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Riduzione dei valori limite indicati nella pertinente tabella di cui al punto 1 dell'allegato C al D.Lgs. 192/2005	punti
- inferiore al 10%	0
- pari o superiore al 10% ma inferiore al 25%	4
- pari o superiore al 25% ma inferiore al 40%	8
- pari o superiore al 40%	12

Art. 11 - Fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio

1. Il parametro è costituito dal fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio come disciplinato dall'art. 4, comma 3, del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, "Regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia".
2. Contribuiscono al punteggio livelli di efficienza energetica migliorativi rispetto ai valori massimi ammessi dalla norma richiamata, fermo restando che il rispetto della medesima rimane condizione per l'ammissibilità dell'intervento.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Riduzione dei valori massimi ammessi dall'art. 4, comma 3, del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59	punti
- inferiore al 10%	0
- pari o superiore al 10% ma inferiore al 25%	4
- pari o superiore al 25% ma inferiore al 40%	8
- pari o superiore al 40%	12

Art. 12 - Sistemi solari passivi

1. Il parametro è costituito dalla quota parte di superfici trasparenti soleggiate direttamente alle ore 12 del giorno 21 dicembre, se del caso integrate dagli altri sistemi solari passivi contemplati nella Scheda 2.2 delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.
2. Contribuisce al punteggio la percentuale di superfici vetrate irraggiata direttamente dal sole alle ore 12 del giorno 21 dicembre verificata attraverso la proiezione sull'involucro della costruzione delle ombre generate da costruzioni artificiali (es. edifici adiacenti) o naturali (es. colline, montagne).
3. I sistemi solari passivi sono valutabili ai fini del punteggio limitatamente a quelli contemplati nella Scheda 2.2 delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" ed a condizione che soddisfino i

rapporti indicati nel riquadro “Metodi e strumenti di verifica” della stessa scheda.

4. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Percentuale di superfici vetrate irraggiate direttamente dal sole alle ore 12 del 21 dicembre sul totale delle superfici vetrate della costruzione	punti
- inferiore al 30%	-2
- pari o superiore al 30% ma inferiore al 50%	0
- pari o superiore al 50% ma inferiore al 75%	4
- pari o superiore al 75%	8
- pari o superiore al 50% ed integrata da sistemi solari passivi	8
- pari o superiore al 75% ed integrata da sistemi solari passivi	12

Art. 13 - Energia primaria da fonti rinnovabili per produzione di acqua calda sanitaria

1. Il parametro è costituito dal fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria che sia ottenuto da fonti rinnovabili oltre i limiti prescritti dal Dlgs 28/2011 coordinato con D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, “Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia”.
2. Contribuiscono al punteggio percentuali di produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili oltre i limiti minimi stabiliti dalla norma richiamata, fermo restando che il rispetto della medesima rimane condizione per l'ammissibilità dell'intervento.
3. Per gli edifici situati al di fuori della zona omogenea A, si attribuiscono i seguenti punteggi:

Percentuale del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria ottenuta da fonti rinnovabili	punti
- pari o superiore al 50% ma inferiore al 60%	0
- pari o superiore al 60% ma inferiore al 75%	2
- pari o superiore al 75% ma inferiore al 90%	4
- pari o superiore al 90%	8

4. Per gli edifici ricadenti nella zona omogenea A, si attribuiscono i seguenti punteggi:

Percentuale del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria ottenuta da fonti rinnovabili	punti
- pari o superiore al 20% ma inferiore al 30%	0
- pari o superiore al 30% ma inferiore al 50%	2
- pari o superiore al 50% ma inferiore al 75%	4
- pari o superiore al 90%	8

Art. 14 - Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

1. Il parametro è costituito dalla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili oltre i limiti prescritti dal comma 3 dell'allegato 3 del Dlgs 28/2011, e dall'art. 74 del Regolamento Edilizio.
2. Contribuiscono al punteggio produzioni di energia elettrica da fonti rinnovabili oltre i limiti minimi stabiliti dalle norme richiamate, fermo restando che il rispetto delle medesime rimane condizione per l'ammissibilità dell'intervento.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili	punti
- fino al 10% superiore al minimo prescritto	0
- dal 10% al 60% superiore al minimo prescritto	2
- dal 60% al 120% superiore al minimo prescritto	4
- dal 120% al 200% superiore al minimo prescritto	8
- oltre il 200% superiore al minimo prescritto	10

Art. 15 - Requisiti acustici passivi degli edifici

1. Il parametro è costituito dalle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne come definiti nell'allegato al D.P.C.M. 5 dicembre 1997, "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
2. Contribuiscono al punteggio requisiti acustici passivi migliorativi rispetto ai valori limite prescritti dalla Tabella B della norma richiamata, fermo restando che il rispetto dei medesimi rimane condizione per l'ammissibilità dell'intervento.
3. Con riferimento alle cinque grandezze contemplate nella richiamata Tabella B, si attribuiscono i seguenti punteggi:

Miglioramento del potere fonoisolante apparente di elementi di separazione fra ambienti (R)	punti
- aumento del valore limite fino a 1 dB	0
- aumento del valore limite oltre 1 dB e fino a 3 dB	2
- aumento del valore limite oltre 3 dB	4

Miglioramento dell'isolamento acustico standardizzato di facciata ($D_{2m,nt}$)	punti
- aumento del valore limite fino a 1 dB	0
- aumento del valore limite oltre 1 dB e fino a 3 dB	2
- aumento del valore limite oltre 3 dB	4

Miglioramento dell'indice del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato ($L_{n,w}$)	punti
- riduzione del valore limite fino a 1 dB	0
- riduzione del valore limite oltre 1 dB e fino a 3 dB	2
- riduzione del valore limite oltre 3 dB	4

Miglioramento del limite di rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici a funzionamento discontinuo (L_{Amax})	punti
---	-------

- riduzione del valore limite fino a 1 dB	0
- riduzione del valore limite oltre 1 dB e fino a 2 dB	2
- riduzione del valore limite oltre 2 dB e fino a 3 dB	4
- riduzione del valore limite oltre 3 dB	8

Miglioramento del limite di rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici a funzionamento continuo (L _{Aeq})	punti
- riduzione del valore limite fino a 1 dB	0
- riduzione del valore limite oltre 1 dB e fino a 2 dB	2
- riduzione del valore limite oltre 2 dB e fino a 3 dB	4
- riduzione del valore limite oltre 3 dB	8

Art. 16 - Riutilizzo delle acque meteoriche

1. Il parametro è costituito dalla quantità di acqua piovana raccolta all'anno normalizzata per mq. di superficie utile lorda dell'edificio secondo i criteri di cui alla Scheda 3.1 delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.
2. Contribuisce al punteggio la quantità di acqua piovana captata, filtrata, accumulata e riutilizzata per usi compatibili, sia interni che esterni agli organismi edilizi, ed espressa in termini di mc./mq. anno.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Acque meteoriche raccolte e riutilizzate	punti
- mc./mq. anno = 0 (nessun riutilizzo)	0
- riutilizzo fino a 0,15 mc./mq. anno	1
- riutilizzo oltre 0,15 mc./mq. anno e fino a 0,30 mc./mq. anno	2
- riutilizzo oltre 0,30 mc./mq. anno e fino a 0,45 mc./mq. anno	4
- riutilizzo oltre 0,45 mc./mq. anno e fino a 0,60 mc./mq. anno	6
- riutilizzo oltre 0,60 mc./mq. anno	8

Art. 17 - Riutilizzo delle acque grigie

1. Il parametro è costituito dalla quantità di acque grigie riutilizzate secondo i criteri di cui alla Scheda 3.2 delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.
2. Contribuisce al punteggio la quantità di acque grigie captata, filtrata, accumulata, depurata al piede dell'edificio e riutilizzata nel medesimo in rete duale per scopi compatibili, sia interni che esterni agli organismi edilizi, espressa percentuale sul totale delle acque grigie prodotte.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Soluzioni impiantistiche che consentano il recupero ed il riutilizzo delle acque grigie	punti
---	-------

- nessun riutilizzo	0
- riutilizzo fino al 15% delle acque grigie prodotte	2
- riutilizzo fino al 30% delle acque grigie prodotte	4
- riutilizzo fino al 45% delle acque grigie prodotte	8
- riutilizzo fino al 60% delle acque grigie prodotte	10
- riutilizzo oltre il 60 % delle acque grigie prodotte	12

Art. 18 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

1. Il parametro è costituito dalla quota di aree scoperte mantenute permeabili secondo la disciplina di cui al D.P.G.R. 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."
2. Contribuiscono al punteggio quote di aree permeabili, espresse in percentuale rispetto alla superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, oltre ai valori minimi prescritti dalla norma richiamata, fermo restando che il rispetto della medesima rimane condizione per l'ammissibilità dell'intervento.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Quota di aree permeabili sul totale della superficie fondiaria	punti
- pari o superiore al 25% ma inferiore al 35%	0
- pari o superiore al 35% ma inferiore al 50%	4
- pari o superiore al 50% ma inferiore al 65%	8
- pari o superiore al 65%	12

Art. 19 - Superamento delle barriere architettoniche

1. Il parametro è costituito dal livello di fruibilità dell'organismo edilizio secondo le definizioni e le specifiche tecniche di cui al D.M. 14 giugno 1989, n. 236, "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche."
2. Contribuisce al punteggio il conseguimento di un livello di fruibilità dell'organismo edilizio da parte di portatori di handicap superiore a quello prescritto dalla norma richiamata in funzione del tipo, funzione e dimensione dell'edificio, fermo restando che il rispetto della medesima rimane condizione per l'ammissibilità dell'intervento.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Livello di fruibilità dell'organismo edilizio da parte di portatori di handicap	punti
- requisito minimo prescritto dal D.M. 236/1989	0
- visitabilità, quando il requisito minimo prescritto sia quello della adattabilità	8
- accessibilità, quando il requisito minimo prescritto sia quello della visitabilità	16
- accessibilità, quando il requisito minimo prescritto sia quello della adattabilità	32

Art. 20 - Periodo di riferimento per l'azione sismica

1. Il parametro è costituito dal periodo di riferimento per l'azione sismica (V_R) come definito al punto 2.4.3 del D.M. 14/01/2008, "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".
2. Contribuisce al punteggio l'adozione di un periodo di riferimento per l'azione sismica (V_R) maggiore di quello minimo risultante dall'applicazione della formula di cui al punto 2.4.3 del richiamato D.M. 14/01/2008.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Periodo di riferimento per l'azione sismica (V_R) superiore al minimo prescritto	punti
- fino al 10%	0
- oltre il 10% e fino al 25%	5
- oltre il 25% e fino al 50%	10
- oltre il 50%	15

Art. 21 - Sviluppo del patrimonio arboreo ed arbustivo della città

1. Il parametro è costituito dalla quantità di alberature di alto fusto e di siepi vive che vengono messe a dimora su aree private in occasione dell'intervento.
2. Contribuisce al punteggio il numero di alberi con altezza non inferiore a ml. 3 messi a dimora oltre i limiti minimi di cui all'art. 54 del Regolamento nonché la quantità di recinzioni ottenute con siepi vive di altezza non inferiore a ml. 1,20.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Alberi di alto fusto	punti
- nella misura minima di 2 ogni mq. 100 di SUL	0
- oltre 2 e fino a 3 ogni mq. 100 di SUL	2
- oltre 3 e fino a 4 ogni mq. 100 di SUL	4
- oltre 4 ogni mq. 100 di SUL	8

Recinzioni con siepi vive	punti
- fino al 25% del perimetro del lotto	1
- oltre il 25% e fino al 50% del perimetro del lotto	2
- oltre il 50% e fino al 75% del perimetro del lotto	4
- oltre il 75% del perimetro del lotto	8

Art. 22 - Qualità dimensionale degli spazi abitativi

1. Il parametro è costituito dal miglioramento della qualità abitativa delle unità ad uso residenziale conseguente ad una progettazione mirata a dare risposta a specifiche esigenze funzionali oltre i limiti dimensionali minimi previsti dal presente Regolamento.
2. Contribuisce al punteggio:
 - a) una superficie netta del locale di soggiorno maggiore rispetto al minimo prescritto di almeno mq. 4,00 per ogni camera matrimoniale e di almeno mq. 2,00 per ogni camera singola;
 - b) una superficie netta delle camere da letto maggiore di almeno mq. 2,00 rispetto

- al minimo prescritto;
- c) una superficie netta della cucina maggiore di almeno mq. 2,00 rispetto al minimo prescritto;
- d) la presenza di un locale ripostiglio di superficie netta non inferiore al 3% della superficie netta dell'alloggio;
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Miglioramento funzionale degli spazi abitativi	punti
- locale soggiorno con i requisiti di cui al comma 2, lettera "a"	4
- per ciascuna camera da letto con i requisiti di cui al comma 2, lettera "b"	2
- locale cucina con i requisiti di cui al comma 2, lettera "c"	2
- presenza di ripostiglio i requisiti di cui al comma 2, lettera "d"	2

Art. 23 - Ventilazione naturale

1. Il parametro è costituito dalla presenza di forme di ventilazione naturale delle singole unità immobiliari derivante dalla presenza di superfici apribili posizionate su fronti contrapposti dell'edificio.
2. Contribuisce al punteggio la presenza di finestre o porte finestre di superficie non inferiore a mq. 1,75 posizionate su fronti contrapposti (ventilazione trasversale) e su fronti tra loro ortogonali (ventilazione d'angolo) dell'edificio.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Ventilazione naturale	punti
- unità immobiliare priva di ventilazione trasversale o d'angolo	0
- ventilazione d'angolo dell'unità immobiliare	4
- ventilazione trasversale dell'unità immobiliare	8

4. Quando ciascuna unità immobiliare comprenda almeno un servizio igienico dotato di finestre che assicurino i rapporti di illuminazione ed aereazione naturale diretta stabiliti dal Regolamento Edilizio (art. 108, comma 4, e art. 120, comma 4), i punteggi di cui al comma precedente sono incrementi di 2 punti.

Art. 24 - Spazi riservati al parcheggio di biciclette o motocicli

1. Il parametro è costituito dalla presenza di spazi scoperti riservati al parcheggio di biciclette e motocicli in aggiunta a quelli prescritti dal Regolamento Urbanistico per la sosta degli autoveicoli.
2. Contribuisce al punteggio la superficie degli spazi scoperti riservati al parcheggio di biciclette e motocicli espressa in percentuale rispetto alla superficie complessivamente prevista (al coperto o all'aperto) per la sosta degli autoveicoli.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Spazi scoperti riservati al parcheggio di biciclette e motoci-	punti
--	-------

cli	
- fino al 10% dello spazio per gli autoveicoli	2
- oltre il 10% e fino al 20% dello spazio per gli autoveicoli	4
- fino al 20% dello spazio per gli autoveicoli	6

Art. 25 - Manuale d'uso e manutenzione per l'utente

1. Il parametro è costituito dalla presenza o meno del manuale d'uso e manutenzione per l'utente secondo i criteri di cui alla Scheda 6.2 delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.
2. Contribuisce al punteggio la presenza del manuale, o dei manuali, di cui al comma precedente.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Manuale d'uso e manutenzione per l'utente	punti
- assenza di documentazione	-5
- disponibilità di manuali o note informative su singoli componenti o impianti	0
- disponibilità di manuale d'uso e manutenzione completo per l'utente	15

Capo III – Parametri di valutazione facoltativi

Art. 26 - Qualità architettonica della costruzione

1. Il parametro è costituito dalla qualità architettonica percepibile della costruzione secondo i criteri di cui alla Scheda 1.1 delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006, ulteriormente dettagliati e specificati come stabilito dal presente articolo.
2. Contribuisce al punteggio la percezione di qualità architettonica della costruzione così come rilevabile dall'osservazione esterna in relazione:
 - forme, proporzioni e articolazione volumetrica;
 - caratteristiche percettive dei materiali impiegati;
 - rapporto con l'ambiente naturale o l'ambiente costruito in cui s'inserisce.
3. L'attribuzione del punteggio è demandata alla Consulta di cui all'art. 39 del Regolamento che si esprime tenendo in considerazione i seguenti elementi di giudizio:
 - analisi conoscitiva delle caratteristiche tipiche del territorio circostante e dei caratteri percettivi del paesaggio naturale ed antropico;
 - obiettivi che il progetto si propone di raggiungere al fine di tutelare o valorizzare il contesto nel quale si inserisce;
 - coerenza della soluzione planivolumetrica ed insediativa con l'analisi conoscitiva e gli obiettivi dichiarati;
 - coerenza del linguaggio architettonico con l'analisi conoscitiva e gli obiettivi dichiarati;
 - contemporaneità del linguaggio architettonico;

- efficacia complessiva e qualità percettiva della soluzione progettuale valutata come sintesi di tutti gli elementi in precedenza indicati.
4. Sono attribuibili punteggi compresi tra un minimo di -10 punti ed un massimo di 30 punti nel rispetto dei seguenti criteri:
- punteggio minimo: -10 punti (corrispondente ad una soluzione architettonica di qualità corrente accompagnata da un inserimento nel contesto non coerente con il sistema insediativo o naturale circostante oppure ad una soluzione architettonica di qualità inferiore a quella corrente accompagnata da un inserimento nel contesto coerente con il sistema insediativo o naturale circostante);
 - punteggio di riferimento: 0 punti (corrispondente ad una soluzione architettonica di qualità corrente accompagnata da un inserimento nel contesto coerente con il sistema insediativo o naturale circostante);
 - punteggio massimo: 30 punti (corrispondente ad una soluzione architettonica di qualità elevata ed innovativa accompagnata da un inserimento nel contesto capace di valorizzare il sistema insediativo o naturale circostante);

Art. 27 - Qualità paesaggistica della costruzione

1. Il parametro è costituito dall'integrazione della costruzione nel contesto paesaggistico secondo i criteri di cui alla Scheda 1.2 delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006, ulteriormente dettagliati e specificati come stabilito dal presente articolo.
2. Contribuisce al punteggio il livello d'integrazione della costruzione nel paesaggio così come percepibile da punti di vista e percorsi panoramici aperti al pubblico in relazione a:
 - forme, proporzioni e articolazione volumetrica;
 - caratteristiche paesaggistiche dei materiali impiegati;
 - rapporto con il paesaggio nel quale s'inserisce.
3. L'attribuzione del punteggio è demandata alla Consulta di cui all'art. 39 del Regolamento che si esprime tenendo in considerazione i seguenti elementi di giudizio:
 - analisi conoscitiva delle caratteristiche del paesaggio con riconoscimento dei valori naturalistici, storico-culturali ed estetico-percettivi dell'intorno;
 - obiettivi di qualità e azioni che il progetto si propone al fine di tutelare o valorizzare il paesaggio nel quale s'inserisce;
 - coerenza della soluzione progettuale con l'analisi conoscitiva e gli obiettivi dichiarati;
 - efficacia paesaggistica complessiva e qualità percettiva della soluzione progettuale valutata come sintesi di tutti gli elementi in precedenza indicati.
4. Sono attribuibili punteggi compresi tra un minimo di -10 punti ed un massimo di 30 punti nel rispetto dei seguenti criteri:
 - punteggio minimo: -10 punti (corrispondente ad una soluzione progettuale che non risulta coerente con il contesto paesaggistico, insediativo e naturale circostante);
 - punteggio di riferimento: 0 punti (corrispondente ad una soluzione architettonica di qualità corrente accompagnata da un inserimento nel contesto coerente con il sistema insediativo o naturale circostante);
 - punteggio massimo: 30 punti (corrispondente ad una soluzione architettonica di

qualità elevata ed innovativa accompagnata da un inserimento nel contesto capace di valorizzare il sistema insediativo o naturale circostante);

Art. 28 - Varianti

1. Quando un progetto abbia avuto accesso agli incentivi urbanistici previsti dal Regolamento Urbanistico grazie al punteggio ottenuto in relazione ai parametri di carattere percettivo di cui agli articoli precedenti, le eventuali successive varianti non possono introdurre modifiche o variazioni agli elementi qualificanti del progetto se non previa nuova valutazione da parte della Consulta di cui all'art. 39 del Regolamento che accerterà il mantenimento del punteggio originario o la necessità di una sua rettifica.
2. L'eventuale conseguimento di un diverso punteggio comporterà la corrispondente rettifica degli incentivi urbanistici riconosciuti al progetto ed il conseguente adeguamento del medesimo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle varianti di cui all'art. 83, comma 12, della L.R. 1/2005 quando incidenti su elementi qualificanti del progetto che siano stati oggetto di valutazione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso di interventi che, pur non avendo avuto accesso ad incentivi urbanistici, abbiano raggiunto il valore minimo prescritto dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento grazie al punteggio ottenuto in relazione ai parametri di carattere percettivo di cui agli articoli precedenti.

ALLEGATO "B" - DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI

Art. 1 - Disposizioni di carattere generale

1. Le istanze di permesso di costruire e delle SCIA devono essere corredate dal progetto delle opere.
2. La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono precisate nel presente Allegato; i progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni necessarie per valutarne la conformità agli atti di governo del territorio, al Regolamento Edilizio ed alle altre norme in materia di edilizia ed urbanistica.
3. Gli elaborati costituenti il progetto devono essere prodotti in duplice copia nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura; sul frontespizio di ciascun elaborato deve essere indicato il contenuto del medesimo e riservato un apposito spazio per i timbri da apporsi da parte del Comune.
4. Se l'intervento è soggetto alla corresponsione del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005, il progetto deve inoltre essere corredate dall'apposito modello fornito dall'Amministrazione Comunale per la determinazione del contributo medesimo, debitamente compilato.
5. Quando per l'intervento sia prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005 ed inoltre quando, contestualmente all'istanza di permesso di costruire o presentazione della SCIA, si intendano richiedere ulteriori autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 82, comma 4, della L.R. 1/2005, deve essere prodotta un'ulteriore copia integrale del progetto per ogni ulteriore atto richiesto.
6. Qualora l'istanza riguardi interventi soggetti alle vigenti norme in materia di costruzioni in zona sismica e sia finalizzata ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria o l'attestazione di conformità di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005 o la sanatoria giurisprudenziale di cui all'art. 26 del presente Regolamento, l'istanza medesima deve essere corredata dalla documentazione attestante l'avvenuto adempimento degli obblighi di cui all'art. 118 della L.R. 1/2005.

Art. 2 - Elaborati grafici

Elaborati relativi allo stato attuale

1. La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:
 - estratto di mappa catastale con individuazione dell'area e/o dell'edificio interessati dall'intervento;
 - planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche, sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo (nel caso di nuove costruzioni o d'interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio o, comunque, d'interventi nei quali assuma rilevanza il rapporto tra l'andamento del terreno e la posizione dei locali interessati dal progetto);
 - planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area di proprietà, delle strade, dei parcheggi, degli elettrodotti, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che pos-

sono condizionare la progettazione ai fini del rispetto di determinate distanze o altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);

- planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle alberature di medio e alto fusto nonché dei parametri necessari alla qualificazione o meno come di bosco ai sensi dall'art. 3, comma 4, della L.R. 39/2000 (nel caso di nuove costruzioni o d'interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio);
 - profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o d'interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio);
 - piante quotate di tutti i piani nella scala minima 1:100, con indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante;
 - sezioni quotate nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dal progetto; nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;
 - prospetti nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali esistenti (in tutti i casi nei quali siano previste modifiche dei prospetti degli edifici esistenti).
2. Ove necessario, in funzione della particolarità del progetto o del contesto nel quale si inserisce, dovranno essere prodotti gli ulteriori elaborati necessari ad assicurare la miglior comprensione dello stato dei luoghi, sia di quelli direttamente interessati dal progetto che da quelli comunque interessati dai suoi effetti.

Elaborati relativi allo stato di progetto

3. La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:
- planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite agli stessi punti fissi utilizzati nella corrispondente rappresentazione dello stato attuale (nel caso di nuove costruzioni o d'interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio o, comunque, d'interventi nei quali assuma rilevanza il rapporto tra l'andamento del terreno e la posizione dei locali interessati dal progetto);
 - planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'edificio in progetto e dimostrazione del rispetto delle distanze ed altezze dagli elementi che possono condizionare la progettazione già indicati nella corrispondente rappresentazione dello stato attuale;
 - rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui consistenza rilevi ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
 - dimostrazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia;
 - planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle alberature di medio e alto fusto così come previste dal progetto;
 - profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o d'interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio);

- piante quotate di tutti i piani nella scala minima 1:100, con indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, nonché delle dimensioni e superficie di ciascun vano o apertura di facciata e verifica del relativo rapporto areo-luminante;
 - sezioni quotate nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare interessata dal progetto; nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;
 - prospetti nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto (in caso di nuova edificazione e quando siano previste modifiche dei prospetti);
 - progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando si intenda avvalersi della facoltà di esecuzione diretta a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.
4. Ove necessario, in funzione della particolarità progetto o del contesto nel quale si inserisce, dovranno essere prodotti gli ulteriori elaborati necessari ad assicurare la miglior comprensione dell'intervento e del suo impatto sull'intorno.

Elaborati relativi allo stato di sovrapposizione

5. La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve essere desunta dal raffronto tra lo stato attuale e lo stato di progetto e redatta utilizzando i convenzionali colori giallo e rosso per indicare rispettivamente demolizioni e nuove costruzioni.
6. Ai fini di una migliore lettura delle modifiche previste dal progetto, gli elaborati di sovrapposizione possono essere privi di quotatura; devono invece essere indicate le destinazioni d'uso originarie e di progetto di ogni singolo vano.

Art. 3 – Relazione tecnica, documentazioni specialistiche e documentazione fotografica

1. Oltre agli elaborati grafici di cui all'art. 2, il progetto deve sempre essere corredato da:
- Relazione tecnico illustrativa contenente:
 - l'identificazione dell'immobile,
 - l'illustrazione del progetto,
 - la dimostrazione di conformità dell'intervento al RU, al Regolamento Edilizio ed alle altre norme in materia edilizio-urbanistica;
 - gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto;
 - le caratteristiche dei materiali utilizzati nell'intervento;
 - la dimostrazione della conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - ogni altro elemento richiesto dal Regolamento Edilizio o da altre norme applicabili all'intervento.

- Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, commisurata alla natura e complessità del medesimo; per gli interventi di nuova costruzione, o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica deve essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto.
- Analisi storico-critica redatta in conformità all'art. 74 delle NTA del RU, completa di tutti gli approfondimenti conoscitivi e progettuali ivi prescritti, in tutti i casi in cui la medesima sia prescritta dalle NTA del RU o dal Regolamento Edilizio.
- Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi previsti dalla normativa regionale vigente in materia o da specifiche normative di settore.
- Relazione ed elaborati attestanti il rispetto del D.M. 5/12/1997 in materia di requisiti acustici passivi degli edifici, ove prescritto.
- Relazione ed elaborati necessari alla determinazione dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento secondo quanto stabilito dall'Allegato "A", ove necessari.
- Relazione ed elaborati attestanti il rispetto delle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, di cui all'Allegato "D".
- Ogni altro documento o elaborato che il Regolamento Edilizio, o norma ad esso sovraordinata, richieda sia allegato al progetto delle opere.

Art. 4 – Modiche

1. Il presente Allegato viene integrato o modificato ogni qualvolta il mutare del complesso normativo applicabile alle pratiche edilizie richieda nuovi o diversi elaborati progettuali o ne renda superflui altri.
2. Il presente Allegato può inoltre essere modificato ogni qualvolta, in base all'esperienza applicativa, ciò appaia necessario o opportuno al fine di semplificare l'azione amministrativa o di fornire più dettagliati riferimenti a cittadini e professionisti.
3. Le modifiche al presente Allegato, nei limiti di cui ai commi precedenti, non costituiscono modifica al Regolamento Edilizio e possono essere apportate con determinazione del Dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio.

ALLEGATO “C” – REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

Art. 1 - Oggetto ed ambito di applicazione

1. Il presente Allegato stabilisce la disciplina nel rispetto della quale è ammessa la realizzazione di strutture temporanee nonché le garanzie per la loro rimozione e le procedure ed i controlli cui sono sottoposte.
2. Il presente Allegato si applica alle costruzioni temporanee da realizzare su aree private o su aree di proprietà di enti pubblici diversi dal Comune.
3. Le strutture temporanee da eseguirsi su aree di proprietà comunale, o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio, sono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico o, comunque, secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale.

Art. 2 – Autorizzazione per la realizzazione delle strutture temporanee.

1. La realizzazione di strutture temporanee, fatte salve le eccezioni di cui agli articoli successivi, è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione amministrativa. L'autorizzazione è rilasciata dal soggetto competente al rilascio del permesso di costruire con le modalità fissate nel presente Allegato.
2. Qualora la struttura temporanea interessi gli immobili e le aree di cui all'art. 43, comma 1, del Regolamento Edilizio, l'autorizzazione può essere rilasciata solo previo conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005.
3. Qualora la struttura temporanea interessi aree o immobili tutelati ai sensi della parte Seconda del D.Lgs. 42/2004, l'autorizzazione può essere rilasciata solo previo conseguimento dell'autorizzazione di cui all'art. 21 dello stesso D.Lgs. 42/2004.
4. I termini per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per le strutture temporanee sono gli stessi stabiliti per il rilascio del permesso di costruire dall'art. 83 della L.R. 1/2005.

Art. 3 - Ambito temporale delle autorizzazioni

1. L'autorizzazione amministrativa per la realizzazione di strutture temporanee ha validità non superiore a sei mesi. Su motivata istanza dell'interessato, l'autorizzazione può essere prorogata una sola volta e per non più di ulteriori sei mesi.
2. Una nuova autorizzazione riguardante la stessa struttura temporanea non può essere rilasciata prima che siano trascorsi sei mesi dalla rimozione della struttura in precedenza autorizzata.
3. Nell'autorizzazione è indicato il periodo di validità della medesima e i termini temporali concessi per l'installazione e la rimozione della struttura temporanea nonché per la rimessa in pristino delle aree interessate.
4. Per sopravvenute e comprovate esigenze d'interesse pubblico, il soggetto che ha rilasciato l'autorizzazione può disporre, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle strutture autorizzate.
5. Qualora la realizzazione delle strutture temporanee sia destinata a ripetersi con cadenza annuale, nello stesso periodo e per un tempo determinato, l'autorizzazione

può avere durata pluriennale, comunque non superiore a cinque anni, a condizione che le strutture temporanee mantengano le stesse caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fideiussoria di cui al successivo art. 9 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

6. La realizzazione di strutture temporanee per periodi superiori a quelli fissati al comma 1 può essere autorizzata esclusivamente quando esse siano destinate a servizio pubblico, anche gestito da soggetti privati, oppure a servizio privato ma riconosciuto di interesse pubblico. In entrambi i casi l'autorizzazione è rilasciabile solo a seguito di conforme deliberazione assunta dalla Giunta Comunale che da atto della sussistenza di un pubblico interesse.

Art. 4 - Strutture temporanee ad uso cantiere.

1. Non è richiesto il rilascio di autorizzazione amministrativa per l'installazione di strutture precarie a servizio dei cantieri (baracche, mense, dormitori e altre analoghi apprestamenti precari necessari all'esecuzione dei lavori o all'igiene ed alla sicurezza dei lavoratori).
2. L'installazione di tali manufatti precari è consentita ogni qualvolta le opere siano eseguite in forza di uno degli atti abilitanti di cui all'art. 5 del Regolamento Edilizio per tutto per il loro periodo di validità, fino alla formale comunicazione di fine lavori.
3. Per le opere edilizie che non necessitano del preventivo conseguimento di un titolo abilitativo, l'installazione di manufatti precari di cantiere è altresì consentita, senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori, previa comunicazione al Comune della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

Art. 5 - Strutture temporanee ad uso sportivo o ricreativo.

1. Le strutture temporanee ad uso sportivo e ricreativo sono autorizzate esclusivamente nelle zone nelle quali il RU non precluda lo svolgimento di tali attività.

Art. 6 - Strutture temporanee per somministrazione di alimenti e bevande.

1. Non è consentita l'installazione di strutture temporanee da utilizzarsi autonomamente come attività di somministrazione di alimenti e bevande.
2. E' invece consentita:
 - l'installazione di strutture temporanee a servizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande esistenti;
 - l'installazione di strutture temporanee da utilizzarsi come attività di somministrazione di alimenti e bevande quando a supporto di manifestazioni, anch'esse temporanee, di altra natura (culturali, ricreative, ecc.).

Art. 7 - Strutture temporanee a servizio di manifestazioni.

1. Il termine di validità dell'autorizzazione per strutture temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.

Art. 8 - Serre stagionali

1. Le strutture temporanee destinate a serre non a servizio di attività agricola possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte.
2. Le serre stagionali esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale.

Art. 9 - Documentazione e garanzie.

1. Chiunque intenda realizzare strutture temporanee rientranti nell'ambito di applicazione del presente regolamento deve richiedere la relativa autorizzazione depositando:
 - a) domanda redatta sugli appositi modelli forniti dall'Amministrazione Comunale (reperibili presso gli uffici comunali e sul sito web del Comune) sottoscritta dal richiedente l'autorizzazione e dal proprietario dell'area, contenente la dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
 - b) planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
 - c) rappresentazione grafica del manufatto;
 - d) documentazione fotografica dei luoghi;
 - e) autorizzazione di cui dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, ove occorrente;
 - e) autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005, ove occorrente;
 - f) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per la rimessa in pristino;
 - g) fidejussione, bancaria o assicurativa, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con l'impegno di cui alla lettera "a", di importo pari a quello della perizia di cui alla lettera "g" o, comunque, del maggior importo che venisse stimato dall'Ufficio in relazione all'entità o consistenza delle opere, incrementato del 25%.
2. Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dal soggetto che ha rilasciato l'autorizzazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario stato dei luoghi.
3. Qualora la rimozione della struttura non avvenga nei termini assegnati, nella conseguente diffida ad adempiere si azionerà la fidejussione prestata ai fini dell'esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

Art. 10 - Sanzioni.

1. Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di € 500,00.
2. Le strutture temporanee autorizzate ai sensi del presente regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti dall'autorizzazione perdono il carattere di precarietà. Esse sono pertanto considerate a tutti gli effetti come eseguite in assenza di titolo abilitativo e soggette al regime sanzionatorio di cui al titolo VIII della L.R. 1/2005.

ALLEGATO “D” - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L’ACCESSO, IL TRANSITO E L’ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA

Capo I – Disposizioni generali

Art. 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento recepisce le istruzioni tecniche emanate con D.P.G.R. 23 novembre 2005, n. 62/R in attuazione dell’art. 82, comma 16, della L.R. 1/2005,
2. Esso definisce le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive da adottare nella progettazione e realizzazione di interventi edilizi riferiti a nuove costruzioni o ad edifici esistenti al fine di garantire, nei successivi lavori di manutenzione sulla copertura, l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza.

Art. 2 - Ambito di applicazione

1. Le istruzioni tecniche di cui al presente regolamento si applicano, ai sensi dell’art. 82, comma 14, della L.R. 1/2005, agli interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, di qualsiasi tipologia e destinazione d’uso.
2. Sono esclusi da detto ambito di applicazione gli interventi di manutenzione ordinaria che interessano la copertura di edifici esistenti, ivi compresi quelli previsti dall’art. 79, comma 2, lettera “a” della L.R. 1/2005. A tal fine si considerano di manutenzione ordinaria gli interventi manutentivi sulle coperture che non comportino l’integrale sostituzione del manto di copertura o l’integrale rifacimento o realizzazione nello strato impermeabilizzante.
3. Le istruzioni tecniche di cui al presente regolamento si applicano agli interventi di cui al comma 1 che riguardino le coperture di edifici di proprietà comunale; in tali casi la verifica è affidata al responsabile del procedimento.
4. Nella elaborazione dei progetti e nella realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 3 deve essere prevista l’applicazione di misure preventive e protettive di cui al Capo II del presente Allegato per la porzione di copertura interessata dal progetto.

Art. 3 - Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende:
 - a) per copertura, la delimitazione superiore dell’involucro edilizio finalizzata alla protezione dello stesso dagli agenti atmosferici, costituita da una struttura portante e da un manto di copertura; la copertura assume diverse denominazioni in relazione sia al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale, sia alla configurazione strutturale come ad esempio a tetto, a terrazza, a cupola;
 - b) per percorso di accesso alla copertura, il tragitto che un operatore deve compiere internamente od esternamente al fabbricato per raggiungere il punto di accesso alla copertura;
 - c) per accesso alla copertura, il punto, raggiungibile mediante un percorso, in grado di consentire il trasferimento in sicurezza di un operatore e di eventuali materiali ed utensili da lavoro sulla copertura;

- d) per transito ed esecuzione di lavori sulla copertura, la possibilità di spostamento e di lavoro in sicurezza su tutta la superficie delle coperture in oggetto di progettazione;
- e) per elaborato tecnico della copertura, il documento contenente indicazioni progettuali, prescrizioni tecniche, certificazioni di conformità e quanto altro è necessario ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi per la caduta dall'alto a cui sono esposti i soggetti che eseguono lavori riguardanti la copertura;
- f) per apprestamenti, le opere provvisorie necessarie ai fini della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori come ponteggi, trabattelli, ponti su cavalletti, impalcati, parapetti, andatoie, passerelle;
- g) per sistema di arresto caduta, il sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto comprendente un'imbracatura per il corpo e un sottosistema di collegamento ai fini dell'arresto caduta secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;
- h) per dispositivo di protezione individuale (DPI) contro le cadute dall'alto, il dispositivo atto ad assicurare una persona ad un punto di ancoraggio in modo da prevenire o arrestare in condizioni di sicurezza una caduta dall'alto secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;
- i) per dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;
- l) per punto di ancoraggio, l'elemento a cui il dispositivo di protezione individuale può essere applicato dopo l'installazione del dispositivo di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;
- m) per ancoraggio strutturale, l'elemento o gli elementi fissati in modo permanente ad una struttura, a cui si può applicare un dispositivo di ancoraggio o un dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;
- n) per linea di ancoraggio, la linea flessibile tra ancoraggi strutturali a cui si può applicare il dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;
- o) per gancio di sicurezza da tetto, l'elemento da costruzione posto sulla superficie di un tetto a falde per assicurare le persone e per fissare carichi principalmente utilizzati per la manutenzione e la riparazione dei tetti secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 517.

Art. 4 - Adempimenti

1. La conformità del progetto alle misure preventive protettive indicate ai commi 7 e segg. è attestata dal progettista all'atto di inoltrare:
 - a) delle istanze di permesso di costruire, anche riferite a varianti in corso di opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
 - b) delle denunce di inizio dell'attività, anche riferite a varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
 - c) delle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei relativi lavori, ai sensi dell'art. 83, comma 12 della l.r. 1/2005.
2. L'attestazione del progettista è corredata dall'elaborato tecnico della copertura di cui al comma 5, redatto in conformità alle misure preventive e protettive previste ai commi 7 e segg.,
3. In caso di istanze di sanatoria di cui all'art. 140 della l.r. 1/2005, la conformità delle opere realizzate sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui ai commi 7 e segg., è attestata dal professionista abilitato in qualità di tecnico rilevatore, che

produce a supporto l'elaborato tecnico della copertura di cui al comma 5.

4. Nel caso di interventi edilizi per i quali debba essere certificata l'abitabilità o l'agibilità ai sensi della vigente normativa regionale, il professionista abilitato, al momento del deposito in comune dell'attestazione di cui all'art. 86, comma 3 della L.R. 1/2005, allega la certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui ai commi 7 e segg. e consegna copia del fascicolo dell'opera, ove ne sia prevista la redazione ai sensi del D.Lgs. 81/ 2008.

Art. 5 - Elaborato tecnico della copertura

1. L'elaborato tecnico della copertura è redatto in fase di progettazione; a tale adempimento provvede il coordinatore per la progettazione di cui al D.Lgs. 81/ 2008 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista, il progettista dell'intervento.
2. L'elaborato tecnico della copertura è completato entro la fine dei lavori e, solo in caso di varianti in corso d'opera che interessino la copertura, aggiornato durante il corso dei lavori stessi; a tali adempimenti provvede il coordinatore per l'esecuzione dei lavori ai sensi del D.Lgs. 81/ 2008 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista, il direttore dei lavori.
3. Per i lavori affidati dai soggetti di cui all'art. 2, comma 2 della L. 109/1994, l'elaborato tecnico della copertura fa parte del progetto esecutivo ai sensi dell'art. 16, comma 5 della legge 109/1994.
4. L'elaborato tecnico della copertura, in relazione alle diverse fattispecie di cui al comma 6, deve avere i seguenti contenuti:
 - a) elaborati grafici in scala adeguata in cui sono indicate le caratteristiche e l'ubicazione dei percorsi, degli accessi, degli elementi protettivi per il transito e l'esecuzione dei lavori di copertura;
 - b) relazione tecnica illustrativa delle soluzioni progettuali, nella quale sia evidenziato in modo puntuale il rispetto delle misure preventive e protettive di cui ai commi 7 e segg.; nel caso di adozione di misure preventive e protettive di tipo provvisorio di cui al comma 7, punto 4, la relazione deve esplicitare le motivazioni che impediscono l'adozione di misure di tipo permanente, nonché le caratteristiche delle soluzioni alternative previste nel progetto;
 - c) planimetria in scala adeguata della copertura, evidenziando il punto di accesso e la presenza di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio o ganci di sicurezza da tetto, specificando per ciascuno di essi la classe di appartenenza, il modello, la casa produttrice ed il numero massimo di utilizzatori contemporanei;
 - d) relazione di calcolo, redatta da un professionista abilitato, contenente la verifica della resistenza degli elementi strutturali della copertura alle azioni trasmesse dagli ancoraggi e il progetto del relativo sistema di fissaggio;
 - e) certificazione del produttore di dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto eventualmente installati, secondo le norme UNI-EN 795 ed UNI-EN 517;
 - f) dichiarazione di conformità dell'installatore riguardante la corretta installazione di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto, in cui sia indicato il rispetto delle norme di buona tecnica, delle indicazioni del produttore e dei contenuti di cui alle lettere c) e d);
 - g) manuale d'uso degli eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati, con eventuale documentazione fotografica;
 - h) programma di manutenzione degli eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati.

Art. 6 - Adempimenti collegati all'elaborato tecnico della copertura

1. Fermo restando quanto stabilito al comma 4, gli adempimenti sono i seguenti:
 - a) per le istanze di permesso di costruire, per le denunce di inizio dell'attività, nonché per le varianti in corso d'opera che comportino la sospensione dei relativi lavori, l'elaborato tecnico della copertura deve avere almeno i contenuti minimi di cui al comma 5, punto 4, lettere a) e b);
 - b) per le istanze di sanatoria di cui all'art. 140 della l.r. 1/2005, comprendenti interventi eseguiti sulle coperture, l'elaborato tecnico della copertura deve avere i contenuti di cui al comma 5, punto 4, lettere a), b), c), d), e) ed f);
 - c) in sede di deposito della certificazione di abitabilità o agibilità, l'elaborato tecnico della copertura deve avere i contenuti di cui al comma 5, punto 4, lettere a), b), c), d), e) ed f);
2. Per le varianti in corso d'opera che non comportino la sospensione dei relativi lavori di cui all'art. 83, comma 12 della l.r. 1/2005, nonché in tutti i casi in cui non siano state apportate modifiche al progetto contenuto nel titolo abilitativo, anche riferito all'ultima variante comportante la sospensione dei relativi lavori, la conformità delle opere eseguite sulle coperture alle misure preventive e protettive di cui ai commi 7 e segg. è certificata dal direttore dei lavori, o da altro professionista abilitato, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. L'elaborato tecnico della copertura, completo di tutta la documentazione di cui al comma 5, punto 4, è consegnato dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista, dal direttore dei lavori al proprietario del fabbricato o altro soggetto avente titolo.
4. L'elaborato tecnico della copertura deve essere messo a disposizione dei soggetti interessati, quali imprese edili, manutentori, antennisti, in occasione di ogni intervento successivo da eseguirsi sulle coperture, aggiornato in occasione di interventi alle parti strutturali delle stesse e, in caso di passaggio di proprietà consegnato al nuovo proprietario o avente titolo.
5. L'elaborato tecnico della copertura costituisce parte integrante del fascicolo di cui all'art. 91 del D.Lgs. 81/ 2008, nei casi in cui ne sia prevista la redazione.

Capo II - Misure preventive e protettive

Art. 7 - Criteri generali di progettazione

1. Nei casi di cui al comma 2, sono progettate e realizzate misure preventive e protettive al fine di poter eseguire successivi lavori di manutenzione sulla copertura in condizioni di sicurezza; tale misure preventive e protettive sono finalizzate a mettere in sicurezza:
 - a) il percorso di accesso alla copertura;
 - b) l'accesso alla copertura;
 - c) il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura.
2. Percorsi ed accessi devono essere di tipo permanente.
3. Il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture devono essere garantiti attraverso elementi protettivi permanenti.
4. Nei casi in cui non sia possibile adottare misure di tipo permanente, nell'elaborato tecnico della copertura di cui al comma 5 devono essere specificate le motivazioni

in base alle quali tali misure risultano non realizzabili; devono altresì essere progettate e documentate le misure di tipo provvisorio previste in sostituzione.

Art. 8 - Percorsi di accesso alla copertura

1. I percorsi di accesso alla copertura possono essere interni o esterni e tali da consentire il passaggio di operatori, dei loro utensili da lavoro e di materiali in condizioni di sicurezza.
2. Lungo l'intero sviluppo dei percorsi è necessario:
 - a) che gli ostacoli fissi, che per ragioni tecniche non possono essere eliminati, siano chiaramente segnalati e, se del caso, protetti in modo da non costituire pericolo;
 - b) che sia garantita una illuminazione di almeno venti lux;
 - c) che sia previsto un dimensionamento in relazione ai carichi di esercizio, tenendo conto dei prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare, con una larghezza non inferiore a 0,60 metri per il solo transito dell'operatore.
3. E' altresì necessario che:
 - a) i percorsi orizzontali abbiano i lati prospicienti il vuoto protetti contro il rischio di caduta dall'alto;
 - b) i percorsi verticali siano prioritariamente realizzati con scale fisse a gradini a sviluppo rettilineo; in presenza di vincoli costruttivi possono essere utilizzate scale fisse, scale retrattili, scale portatili.
4. Nel caso di percorsi non permanenti devono essere individuate posizioni e spazi in grado di ospitare le soluzioni prescelte.
5. I percorsi di cui al punto 4 si realizzano tramite:
 - a) scale opportunamente vincolate alla zona di sbarco;
 - b) apparecchi di sollevamento certificati anche per il trasferimento di persone in quota;
 - c) apprestamenti.

Art. 9 - Accessi alla copertura

1. La copertura deve essere dotata almeno di un accesso, interno od esterno, in grado di garantire il passaggio ed il trasferimento di un operatore e di materiali ed utensili in condizioni di sicurezza.
2. In particolare un accesso interno deve possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza minima di 0,70 metri ed un'altezza minima di 1,20 metri;
 - b) ove sia costituito da una apertura orizzontale od inclinata, la stessa deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, il lato inferiore libero di passaggio deve essere almeno 0,70 metri e comunque di superficie non inferiore a 0,50 metri quadrati;
 - c) i serramenti delle aperture di accesso non devono presentare parti taglienti o elementi sporgenti ed il sistema di apertura dell'anta deve essere agevole e sicuro.

Art. 10 - Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture

1. Il transito sulle coperture deve garantire, a partire dal punto di accesso, il passaggio e la sosta in sicurezza per i lavori di manutenzione mediante elementi protettivi,

quali:

- a) parapetti;
 - b) linee di ancoraggio;
 - c) dispositivi di ancoraggio;
 - d) passerelle o andatoie per il transito di persone e materiali;
 - e) reti di sicurezza;
 - f) impalcati;
 - g) ganci di sicurezza da tetto.
2. L'impiego di dispositivi di ancoraggio puntuali o ganci di sicurezza da tetto è consentito solo per brevi spostamenti o laddove le linee di ancoraggio risultino non installabili per le caratteristiche delle coperture.

ALLEGATO “E” - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI TECNICHE

Capo I – Parametri urbanistici ed edilizi

Articolo 1 – Parametri urbanistici ed edilizi unificati

1. Per l'attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dello stesso Regolamento Edilizio si applicano i parametri urbanistici ed edilizi unificati di cui al Capo II del DPGR 64R/2013, che si intende integralmente recepito dal presente Regolamento.
2. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel citato DPGR sono integrate dalle subarticolazioni e dalle precisazioni riportate nell'articolo seguente.
3. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel citato DPGR prevalgono su definizioni difformi contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento Urbanistico. Eventuali modifiche del citato DPGR sono direttamente recepite dal presente Regolamento e prevalgono su definizioni, subarticolazioni e precisazioni da esse difformi.

Articolo 2 – Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi unificati

1. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi unificati sono integrate dalle subarticolazioni e precisazioni riferite ai parametri elencati di seguito.
2. *Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)*
2.1 Per l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria valgono le definizioni di cui all'art.62 commi 4 e 5 della L.R.65/2014.
3. *Superficie utile lorda (Sul)*
3.1 La superficie di logge o portici con il lato minore non superiore a mt 2.00, di cui alla lettera a) del comma 3 dell'art. 10 del DPGR 64R/2013, è esclusa dal calcolo della Sul se complessivamente inferiore al 25% della Sul dell'edificio. La parte eccedente è compresa nel calcolo della Sul.
3.2 La superficie coperta da tettoie, di cui alla lettera e) del comma 3 dell'art. 10 del DPGR 64R/2013, per gli edifici a destinazione prevalentemente agricola e/o residenziale e/o direzionale e per servizi privati, è esclusa dal calcolo della Sul se complessivamente inferiore al 25% della Sul del piano terra dell'edificio. La parte eccedente è compresa nel calcolo della Sul.
3.3 La superficie delle autorimesse di cui alle lettere f) e g) del comma 3 dell'art. 10 del DPGR 64R/2013 è esclusa dal calcolo della “superficie utile lorda” fino alla concorrenza di mq 25 di Sul per ciascuna unità abitativa
4. *Altezza massima (Hmax)*
4.1 In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, per gli interventi ivi ammessi, viene assunta come linea di riferimento in basso per il computo dell’altezza massima” (H max) la quota del battente idraulico di riferimento calcola-

to per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

5. Volume

5.1 Fatte salve diverse indicazioni contenute negli strumenti urbanistici comunali e nel presente Regolamento, per il calcolo del volume, ove richiesto, si assume il “volume”(V) come definito all'art. 23 del DPGR 64R/2013 ad eccezione del seguente caso:

- per gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione (art.79 comma 2 lettera a) del RU) si utilizza il “volume lordo” (VI) come definito all'art.22 del DPGR 64R/2013.

6. Superficie di vendita

6.1 La superficie di vendita delle mostre dei mobili e di altre peculiari strutture commerciali è definita nel Regolamento Comunale del Commercio.

Capo II – Definizioni tecniche

Articolo 3 - Definizioni tecniche regionali

1. Per l'attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dello stesso Regolamento Edilizio si utilizzano le definizioni tecniche contenute nell' Allegato A, Parte I “Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi” e Parte II “Definizione di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni” del DPGR 64R/13 che si intendono integralmente recepiti nel presente Regolamento.
2. Nell'art.4 sono riportate ulteriori definizioni tecniche, non contenute nel DPGR 64R/2013 ma ritenute utili per l'attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dello stesso regolamento edilizio.
3. Le definizioni tecniche contenute nel citato DPGR prevalgono su definizioni difformi contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento Urbanistico. Eventuali modifiche del citato DPGR sono direttamente recepite dal presente Regolamento e prevalgono su definizioni e precisazioni da esse difformi.

Articolo 4 – Ulteriori definizioni tecniche

1. Oltre alle definizioni contenute nel precedente articolo e mutate dal DPGR 64R/13, per l'attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dello stesso Regolamento edilizio si applicano le seguenti definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni necessarie.
2. *Prospetti*
 - 2.1 Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.
 - 2.2 Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.
 - 2.3 Non costituiscono modifica dei prospetti le seguenti opere:
 - sostituzione degli infissi;
 - riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e semprechè si tratti aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, consi-

derata nel suo stato originario o in quello storicizzato;

- le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dalle presenti norme.

Art. 5 Norme transitorie

1. Al presente allegato si applicano le disposizioni transitorie di cui all'art.33 del DPGR 64R/2013.