



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Servizio Pianificazione Urbanistica

Regolamento Edilizio

TESTO AGGIORNATO AL DPGR 64/2013 E ALLA L.R. 65/2014

ID:

RE_AGG

VOL.

Approvazione:

D.C.C. n. 142 del 6/11/2013



CAPO I	DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI	2
Art. 1	<i>Finalità e contenuto del Regolamento Edilizio</i>	2
Art. 2	<i>Presentazione delle richieste e dei depositi dei titoli abilitanti l'attività edilizia</i>	2
Art. 3	<i>Procedure per il rilascio del permesso di costruire.....</i>	2
Art. 4	<i>Efficacia, decadenza e proroga del permesso di costruire</i>	3
Art. 5	<i>Procedure per la SCIA.....</i>	3
Art. 6	<i>Procedure per le comunicazioni di attività edilizia libera.....</i>	4
Art. 7	<i>Permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria.....</i>	4
Art. 8	<i>Ultimazione dei lavori . Certificato di abitabilità o agibilità.....</i>	4
Art. 9	<i>Verifiche a campione</i>	4
Art. 10	<i>Varianti in corso d'opera</i>	5
Art. 11	<i>Piani Attuativi</i>	5
Art. 12	<i>Definizioni e parametri edilizi.....</i>	5
Art. 13	<i>Promozione della qualità architettonica, energetico ambientale e sismica</i>	10
Art. 14	<i>Sviluppo della mobilità mediante veicoli a basse emissioni complessive.....</i>	10
Art. 15	<i>Disposizioni generali per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.....</i>	10
Art. 16	<i>Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue.....</i>	11
Art. 17	<i>Tutela delle risorse naturali: canalizzazioni agricole.....</i>	11
Art. 18	<i>Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico.....</i>	11
Art. 19	<i>Realizzazione o manutenzione di viabilità rurale.....</i>	11
Art. 20	<i>Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni in ambito extraurbano.....</i>	11
Art. 21	<i>Insedimenti di valore storico artistico in ambito urbano ed extraurbano: edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati</i>	11
Art. 22	<i>Disposizioni in merito agli interventi di restauro</i>	12
Art. 23	<i>Parcheggi privati.....</i>	13
Art. 24	<i>Scale.</i>	13
Art. 25	<i>Cortili.....</i>	14
Art. 26	<i>Chiostrine</i>	14
Art. 27	<i>Cortili e chiostrine a confine di proprietà</i>	14
Art. 28	<i>Unità immobiliari con uso promiscuo.....</i>	14
CAPO II	DECORO URBANO.....	15
Art. 29	<i>Aspetto e manutenzione degli edifici</i>	15
Art. 30	<i>Aggetti e sporgenze.....</i>	15
Art. 31	<i>Coperture.....</i>	15
Art. 32	<i>Infrastrutture e impianti per la ricezione delle telecomunicazioni</i>	16
Art. 33	<i>Installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici per autoconsumo.....</i>	16
Art. 34	<i>Insegne di esercizio</i>	16
Art. 35	<i>Targhe.....</i>	17
Art. 36	<i>Tende parasole.....</i>	17
CAPO III	NORME IGIENICHE	18
Art. 37	<i>Richiami alla norme di settore e campo di applicazione</i>	18
Art. 38	<i>Aerazione e illuminazione naturale dei locali residenziali.....</i>	18
Art. 39	<i>Costruzioni in prossimità di terrapieni.....</i>	18
Art. 40	<i>Piani interrati/seminterrati e terreni</i>	19
Art. 41	<i>Norme comuni a tutti i piani abitabili.....</i>	19
Art. 42	<i>Canne fumarie.....</i>	19
CAPO IV	DISPOSIZIONI FINALI.....	19
Art. 43	<i>Cantieri.....</i>	19
Art. 44	<i>Manutenzione delle aree</i>	19
Art. 45	<i>Sanzioni</i>	19
Art. 46	<i>Disposizioni transitorie</i>	20

CAPO I DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 1 Finalità e contenuto del Regolamento Edilizio

1. Le norme del presente Regolamento sono finalizzate :
 - a) a disciplinare le trasformazioni edilizie ed i relativi procedimenti, le competenze dei soggetti interessati, i controlli e le verifiche;
 - b) al recepimento della normativa sovraordinata vigente;
 - c) a disciplinare le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecniche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze;
 - d) a garantire il decoro e la tutela di valori architettonici ed ambientali;
 - e) a perseguire i principi dello sviluppo sostenibile dell'attività edilizia ed il contenimento dei consumi energetici.
2. In caso di modifiche o integrazioni della normativa sovraordinata, che non richiedono specifici atti di adeguamento, le norme sopravvenute si intendono direttamente recepite nel Regolamento, anche in assenza di esplicito atto di recepimento.
3. Le prescrizioni del presente Regolamento sono sempre da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 2 Presentazione delle richieste e dei depositi dei titoli abilitanti l'attività edilizia

1. Le richieste ed i depositi dei titoli abilitanti l'attività edilizia, di seguito denominati pratiche edilizie, sono presentate in duplice copia (n. 4 copie per autorizzazione paesaggistica) sugli appositi modelli predisposti dal Comune, e sono corredate dai documenti e dagli elaborati di cui all'allegato A1 del presente Regolamento. A seguito dell'attivazione dei servizi on-line le pratiche edilizie saranno presentate per via telematica. I modelli delle pratiche edilizie e l'allegato A1 sono aggiornati con determinazione dirigenziale.
2. Il progettista dichiara di aver eseguito il progetto sulla base di rilievi dello stato di fatto reale ed attuale dei luoghi nonché la veridicità dei dati identificativi. Nelle richieste di permesso di costruire e nel deposito delle SCIA, ad eccezione degli interventi di manutenzione straordinaria, è dichiarata la conformità tra lo stato attuale e lo stato legittimato degli immobili oggetto di intervento. Se è pendente domanda di condono edilizio la dichiarazione contiene l'asseverazione del professionista che certifica l'avvenuta presentazione di tutta la documentazione prevista dalla legge.
3. Per gli immobili costruiti e/o modificati prima del 1 settembre 1967 ed ubicati esternamente alla perimetrazione urbana definita con D.C.C. n. 135/86, nonché per gli immobili costruiti e/o modificati prima del 31 ottobre 1942 ed ubicati all'interno della predetta perimetrazione, è prescritta la presentazione di documentazione atta a dimostrarne la presenza a tale data, unitamente ad apposita autocertificazione ai sensi del DPR 445/00.
4. Salvo i casi di gratuità individuati dalla legge, il permesso di costruire e la SCIA sono onerosi. Le diverse destinazioni d'uso, in funzione del carico urbanistico che determinano, sono ordinate nel seguente ordine crescente: agricola - industriale e artigianale - commerciale all'ingrosso - residenziale - turistico ricettiva - direzionale e di servizio - commerciale. Ai fini dell'onerosità costituisce aumento di superficie anche la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, come definita dal DM 10/05/1977, nonché l'aumento della superficie di vendita nelle attività commerciali. Solo ai fini della corresponsione degli oneri, sono considerati edifici unifamiliari, quelli in cui ogni alloggio ha autonomo ingresso unicamente dall'esterno dell'edificio e la cui superficie utile non eccede 50 mq e, comunque, la superficie complessiva (sc = su + 60% snr di cui al DM 10/05/1977) non eccede mq 75.

Art. 3 Procedure per il rilascio del permesso di costruire

1. Le procedure per il rilascio del permesso di costruire sono stabilite dalla legge regionale n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, ed integrate dal presente Regolamento.
2. La richiesta di integrazioni per carenza della documentazione necessaria o per la non rispondenza alle disposizioni della normativa edilizia, è inviata al progettista, incaricato dal richiedente. La richiesta

costituisce anche comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento del permesso, per mancanza della minima documentazione, qualora la stessa non sia presentata nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, viene formalizzato il provvedimento di diniego.

3. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data comunicazione al richiedente, tramite il progettista delegato, avvalendosi anche degli strumenti telematici, specificando l'entità del contributo nei casi di onerosità.

4. L'obbligo di pubblicità dell'avvenuto rilascio è soddisfatto mediante aggiornamento del sito web.

Art. 4 Efficacia, decadenza e proroga del permesso di costruire

1. Il ritiro del permesso di costruire, è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo, ove dovuto.

2. Il permesso di costruire decade se non viene dato avvio ai lavori entro un anno dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio. La comunicazione è effettuata mediante posta elettronica certificata o raccomandata postale.

3. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve darne comunicazione al Comune, utilizzando l'apposito modello predisposto dal Comune. A seguito dell'attivazione dei servizi on-line la comunicazione è presentata per via telematica.

4. Il termine di validità è riportato sul permesso di costruire e decorre dalla data di inizio dei lavori indicata nella comunicazione medesima.

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

Art. 5 Procedure per la SCIA

1. Le procedure per il deposito della SCIA sono stabilite dalla legge regionale n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, ed integrate dal presente Regolamento.

- a) Il controllo formale sulle SCIA e sulle relative varianti, è disposto mediante verifica a campione, al momento del deposito della SCIA, secondo i seguenti coefficienti di probabilità:
- b) 10/10 per le opere di cui all'art. 79, c. 1, lettera a), L.R. 01/05 e per le SCIA di variante a permessi di costruire;
- c) 5/10 per le opere di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e per gli interventi pertinenziali;
- d) 2/10 per le altre opere soggette a SCIA;
- e) 3/10 per le SCIA relative ad immobili ubicati nel centro storico del capoluogo, indipendentemente dal tipo di intervento.

2. Annualmente, previa informativa al Consiglio Comunale contenente il risultato del monitoraggio dei controlli a campione del presente articolo, con provvedimento dirigenziale possono essere determinate percentuali diverse rispetto a quelle di cui al comma 2.

3. Per le SCIA non soggette a controllo formale al comune compete unicamente l'obbligo di verifica dei contributi concessori, se dovuti, e dei diritti di segreteria.

4. Qualora la SCIA depositata sia inefficace a termini di legge, i lavori eventualmente già iniziati o ultimati, sono sanzionati come interventi eseguiti in assenza di SCIA.

5. A seguito di notifica di divieto di prosecuzione dell'intervento e di ripristino delle parti poste in essere, i lavori sono interrotti il giorno stesso del ricevimento dell'ordine. Entro i successivi 10 giorni, l'interessato ed il direttore dei lavori depositano apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, attestante lo stato di avanzamento degli stessi. Il termine per presentare una nuova SCIA o per rendere idonea quella già presentata, è fissato in 60 giorni dal ricevimento dell'ordine di divieto di prosecuzione dell'intervento. Decorso inutilmente tale termine, il ripristino delle parti poste in essere è

effettuato entro i successivi 30 giorni. Dell'avvenuto ripristino ne viene data comunicazione al comune, corredata di documentazione fotografica, entro e non oltre 5 giorni dal termine di scadenza. La tardiva o mancata comunicazione dell'avvenuta riduzione in pristino comporta l'accertamento d'ufficio.

6. Il termine per regolarizzare la SCIA carente della documentazione di cui all'allegato A1, è fissato in 30 giorni dal ricevimento della comunicazione della richiesta di integrazioni, pena l'applicazione della sanzione pecuniaria di legge. Le integrazioni sono esaminate entro 60 giorni dal deposito delle stesse.

7. Resta ferma la facoltà di controllo da parte del Comune, nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanistico edilizia, delle pratiche non sottoposte ad estrazione di cui al comma 2.

Art. 6 Procedure per le comunicazioni di attività edilizia libera

1. Le procedure per il deposito delle comunicazioni di attività edilizia libera sono stabilite dalla legge, ed integrate dal presente Regolamento.

2. Le comunicazioni di manutenzione straordinaria di cui all'art. 80, comma 2, lettera a) della L.R. 01/2005, sono corredate dalla documentazione prevista nell'allegato A1.

3. E' fatto salvo il controllo da parte del Comune, nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, della conformità delle norme regolamentari e di settore.

Art. 7 Permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria

1. Le procedure per il permesso di costruire e l'attestazione di conformità in sanatoria sono definite dalla legge regionale n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, ed integrate dal presente Regolamento.

2. La richiesta di integrazioni per carenza della documentazione necessaria, vale anche quale comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza per mancanza della minima documentazione, qualora la documentazione richiesta non sia presentata nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine viene formalizzato il provvedimento di diniego.

3. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, nel caso di interventi in assenza di titolo abilitativo, ancora in corso di esecuzione, è subordinato alla dimostrazione che le opere eseguite sono nella sostanza conformi alle disposizioni in materia edilizia, ancorché la piena conformità sia ottenuta nel proseguo dei lavori, purché le opere di adeguamento non eccedano la categoria della manutenzione straordinaria.

Art. 8 Ultimazione dei lavori . Certificato di abitabilità o agibilità

1. La certificazione di conformità dell'opera al titolo abilitativo, resa all'ultimazione dei lavori, è presentata utilizzando l'apposito modello predisposto dal Comune; a seguito dell'attivazione dei servizi on-line è presentata per via telematica.

2. Il certificato di abitabilità o agibilità è reso sull'apposito modello predisposto dal comune; a seguito dell'attivazione dei servizi on-line è presentato per via telematica.

3. Alla certificazione di abitabilità o agibilità sono allegate copie dei documenti elencati sul modello e gli atti attestanti l'adempimento degli eventuali obblighi assunti in precedenza o contenuti sul titolo abilitativo.

4. Il controllo formale sui certificati di abitabilità o agibilità è effettuato mediante verifica a campione mensile, in misura non inferiore al 10% dei certificati depositati nel mese di riferimento. Il procedimento di verifica si conclude entro 30 giorni dall'estrazione del campione. Se l'attestazione o la documentazione allegata alla stessa risultano incomplete, non corrette, o non conformi alle norme di riferimento, vengono richieste al professionista le integrazioni necessarie, avvertendo che la mancata presentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, comporta l'inefficacia degli effetti della certificazione. La richiesta di integrazione interrompe il procedimento di verifica.

Art. 9 Verifiche a campione

1. La verifica di conformità delle opere eseguite rispetto al titolo abilitativo, è effettuata a campione su:

- a) i permessi di costruire;
 - b) le SCIA;
 - c) le certificazioni di abitabilità o di agibilità.
2. Il permesso di costruire e la SCIA sono sottoposti a verifica da parte del Comune. Il controllo delle SCIA di cui al presente articolo è esteso anche alla verifica di completezza formale e della correttezza sostanziale.
3. La certificazione di abitabilità o di agibilità è verificata dalla Azienda U.S.L., come disposto dalla legge regionale n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Sono soggette a verifica:
- a) tutte le certificazioni aventi ad oggetto le opere relative agli edifici e locali di cui all'art. 2, comma 2, lettere a), c) e d) della L.R. 47/1991;
 - b) le altre certificazioni mediante verifica a campione.
5. Le modalità di determinazione del campione da sottoporre a verifica sono definite con provvedimento dirigenziale. Il campione delle certificazioni di abitabilità o di agibilità è concordato con la USL.
6. Resta ferma la facoltà di controllo da parte del Comune, nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanisticoedilizia, delle pratiche non sottoposte ad estrazione di cui al presente articolo.

Art. 10 Varianti in corso d'opera

1. Le procedure per le varianti in corso d'opera sono definite dalla legge, ed integrate dal presente Regolamento.
2. Per le varianti in corso d'opera ove la legge impone l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, detto deposito, corredato anche di elaborato grafico dello stato sovrapposto, è effettuato prima o contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. Ferma restando l'indicazione dell'effettiva data di ultimazione dei lavori, la dichiarazione di fine lavori, e l'eventuale deposito finale del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, sono presentate entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.
3. Il mancato o tardivo deposito di cui al comma precedente comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di Euro 516,00, oltre alle eventuali sanzioni di legge per il ritardato pagamento del conguaglio dei contributi concessori.

Art. 11 Piani Attuativi

1. I titolari di aree che intendono procedere alla formazione di un piano, in attuazione del Regolamento Urbanistico, presentano apposita domanda al Comune corredata dalla documentazione di cui all'allegato A1.
2. Entro 30 giorni dal deposito della domanda il Comune richiede, se necessario, la documentazione integrativa di cui all'Allegato A1. Le integrazioni sono presentate entro il termine perentorio di 90 giorni dal ricevimento della richiesta; decorso inutilmente tale termine è formalizzato il provvedimento conclusivo di diniego.

Art. 12 Definizioni e parametri edilizi

1. Ambito urbano ed extraurbano

Corrisponde al territorio urbano ed extraurbano, come individuati dagli atti di governo del territorio.

2. Autorimessa pertinenziale

Autorimessa di pertinenza di un'unità immobiliare, con vincolo di destinazione d'uso e con divieto di cessione separata, localizzata al piano terra dell'edificio o sul resede di pertinenza, fuori terra o interrata.

Per l'esclusione dal calcolo della Sul, se prevista dagli atti di governo del territorio, per la realizzazione di autorimesse pertinenziali ad abitazioni, è prescritto:

a) altezza netta massima mt. 2,40 in caso di solaio piano (misurata dal piano di calpestio all'intradosso del

solaio soprastante, al lordo di eventuali controsoffittature), altezza media non superiore a mt. 2,60 negli altri casi; nell'ambito del territorio urbano non è prescritta altezza massima netta per le autorimesse poste al piano terreno, contenute nell'involucro dell'edificio e prive di copertura propria.

b) L'autorimessa pertinenziale deve avere superficie netta minima 15 mq, massima 1/10 del volume geometrico dell'edificio a cui l'autorimessa è asservita.

Per gli interventi sulle autorimesse pertinenziali esistenti eccedenti i limiti di cui alle lettere a) e b), non è prescritto di conformarsi a tali parametri, purché non sia incrementata la superficie ed il volume geometrico.

Alle autorimesse collocate al piano interrato o prevalentemente interrato seminterrato ad uso accessorio di cui al comma n. 9, non si applicano le disposizioni del presente comma.

3. Balcone, loggia, pensilina, porticato, tettoia

Per balcone si intende una struttura orizzontale, posta in aggetto alla sagoma dell'edificio, direttamente accessibile dall'unità immobiliare, priva di autonoma copertura, se non con soprastanti balconi o sporti di gronda.

Per loggia si intende uno spazio accessibile coperto, normalmente contenuto entro il profilo dell'edificio, aperto sul fronte esterno su uno o più lati, accessibile ed a uso esclusivo dell'unità immobiliare.

Per pensilina si intende una struttura accessoria di copertura non praticabile, in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno, avente superficie maggiore di mq. 2.

Per porticato si intende uno spazio accessibile coperto, scandito da colonne o pilastri, normalmente dotato di copertura propria, accessibile dall'unità immobiliare e dall'esterno.

Per tettoia si intende una costruzione coperta costituita da elementi strutturali puntiformi. Può essere libera su tutti i lati o parzialmente libera (su due o tre lati, per almeno il 50% del perimetro). La tettoia parzialmente libera posta in aderenza ad un fabbricato principale, ma autonoma da questo per funzione, tipologia e struttura, costituisce fattispecie distinta dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è autonoma e distinta da quella del fabbricato principale.

Per l'esclusione dal calcolo della Sul, se prevista dagli atti di governo del territorio, per la realizzazione di balconi, logge, pensiline o porticati, sono rispettate le seguenti prescrizioni:

– porticati e logge:

a – superficie massima: fino al 20% della superficie utile lorda; l'eventuale eccedenza costituisce superficie utile lorda;

b – I porticati e logge su rientranze rispettano i requisiti di cui al comma 10;

c – in ambito extraurbano i porticati sono localizzati al massimo su due lati dell'edificio;

– pensiline:

a – superficie massima: 5% della superficie utile lorda. Profondità massima: mt. 1.50; non è prescritta profondità massima per gli edifici interamente destinati alle attività industriali/artigianali, commerciali all'ingrosso e al dettaglio;

– balconi:

a – superficie massima: 10% della superficie utile lorda; profondità massima: mt. 1.50;

b – I balconi su rientranze rispettano i requisiti di cui al comma 10;

Negli interventi sugli edifici esistenti, il rapporto di cui alla lettera a) è verificato rispetto alla superficie utile lorda dell'unità immobiliare di riferimento e non opera la prescrizione di cui alla lettera c);

Negli interventi su pensiline e balconi esistenti, se eccedenti i limiti di cui alla lettera a) non è prescritto di conformarsi a tali prescrizioni, purché non sia aumentata la superficie esistente.

4. Elementi costitutivi degli edifici

Gli elementi costitutivi degli edifici sono:

- elementi strutturali:
 - le strutture di fondazione;
 - le strutture verticali continue e puntiformi;
 - le strutture orizzontali: solai, terrazzi e balconi, travi;
 - le strutture voltate;
 - le strutture di collegamento verticale: scale, ascensori e montacarichi;
 - le strutture di copertura di qualsiasi tipo;
 - i porticati e le logge;
 - gli elementi di presidio statico catene, speroni, ecc.;
 - i soppalchi

- elementi complementari interni:
 - le pareti non portanti;
 - le controsoffittature piane e voltate;
- elementi complementari esterni e di finitura:
 - le superfici parietali esterne: intonaci, coloriture esterne, superfici murarie faccia a vista;
 - gli elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, ecc.;
 - le aperture (finestre, porte, ecc.), gli infissi, i serramenti ed i sistemi di oscuramento;
 - le ringhiere e le inferriate;
 - i lucernari;
 - gli elementi non strutturali della copertura;
 - le pensiline;
- elementi tecnici:
 - gli impianti tecnologici;
 - i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (gattaiolati, vespai, scannafossi, drenaggi, ecc.)

5. Edificio Esistente

Si intende un manufatto che abbia legittimità edilizia, i cui lavori siano iniziati entro il 13 luglio 2011, ancorché non dichiarato abitabile o agibile.

6. Manufatti privi di rilevanza edilizia

Sono le opere non incidenti sul territorio in modo significativo o permanente, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione. Sono manufatti privi di rilevanza edilizia quelli definiti dalle norme, con le specificazioni ed integrazioni del presente articolo:

- a) i pergolati a servizio delle unità immobiliari, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo a sviluppo lineare, variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche; altezza massima mt. 3.50, misurata dal piano di calpestio al punto più alto dell'intradosso del corrente.
- b) i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo, prive di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, destinate all'uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto;
- c) i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone, collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ripostigli per attrezzi, ricovero per animali domestici o da affezione, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo. Le aree circostanti i manufatti per il ricovero di animali domestici o da affezione sono sistemate in modo da assicurare un idoneo smaltimento dei reflui e delle acque di lavaggio. Per ciascun resede di pertinenza, ancorché discontinuo, sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni: superficie coperta massima mq. 10, altezza massima in gronda mt. 2.20;
- d) le tende parasole retrattili collocate sulle facciate degli edifici, di qualunque tipo e specie, prive di qualunque elemento di chiusura laterale;
- e) gli apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata, le pensiline per le fermate del servizio di trasporto pubblico, le tettoie per la protezione dei carrelli delle attività commerciali, le centraline per il rilevamento della qualità dell'area ed impianti similari;
- f) la serra solare, ovvero l'elemento di architettura bioclimatica, costituito da una serra finalizzata esclusivamente a introitare la radiazione solare. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nel progetto. E' ammessa nell'ambito di interventi coordinati che interessano l'intero edificio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - l'asse è orientato nel quadrante sud-ovest;
 - è costituita da elementi completamente trasparenti;
 - non determina nuovo locale per la presenza continuativa delle persone e non è direttamente accessibile dai locali dell'edificio;
 - non è ammessa su immobili ricadenti nelle zone "A" o sugli immobili ove è prescritto l'intervento di restauro o risanamento conservativo;

- g) le pensiline aventi superficie fino a mq 2.

7. Nuovo edificio

Edificio derivante da intervento di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia.

8. Parete finestrata

Parete su cui insiste una o più finestre (luci o vedute). Ai fini dell'applicazione del D.M. 1444/68, art. 9, la distanza è verificata se, al lordo di logge e porticati, la nuova parete è posta oltre il piano verticale posto a mt. 10 dalla parete esistente. Non rilevano i volumi tecnici e i manufatti privi di rilevanza edilizia.

9. Piano interrato o prevalentemente interrato seminterrato ad uso accessorio

Il piano interrato o prevalentemente interrato seminterrato ad uso accessorio e a servizio delle unità immobiliari dell'edificio, non idoneo alla permanenza continuativa di persone.

~~Per l'esclusione dal calcolo della Sul, se prevista dagli atti di governo del territorio, per la realizzazione di piani interrati o seminterrati ad uso accessorio, sono rispettate le seguenti prescrizioni:~~

~~a) altezza netta massima mt. 2,40 (misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio soprastante, al lordo di eventuali controsoffittature); a mt 3.50 per gli edifici interamente destinati alle attività industriali/artigianali, commerciali all'ingrosso e al dettaglio;~~

~~b) il calpestio del piano rialzato è posto non oltre mt. 1.40 dal piano di campagna di progetto. In caso di profili variabili si assume il valore medio.~~

~~e) In ambito extraurbano è contenuto entro la proiezione della superficie coperta; in ambito urbano il piano interrato può eccedere tale proiezione, purché sia garantita la superficie permeabile di pertinenza di cui al comma 14.~~

~~Per gli interventi sui piani seminterrati o interrati accessori esistenti, non è prescritto di conformarsi alle prescrizioni di cui alle lettere a), b) e c), purché non sia incrementata la superficie ed il volume geometrico, calcolato vuoto per pieno.~~

10. Rientranza

Arretramento parziale del fronte di un edificio, con o senza balconi, logge o porticati. Per rientranze di larghezza inferiore a mt. 6, la profondità non è superiore a metà della lunghezza, e comunque non superiore a mt. 2.50. **I balconi, i porticati e le logge su rientranze rispettano i requisiti di cui al presente comma.**

11. Sagoma

Figura solida che delimita l'ingombro volumetrico di un edificio, corrispondente al volume geometrico.

Non determina variazione della sagoma di un edificio la diversa collocazione sul lotto, purché la superficie coperta coincida con almeno il 70% di quella assentita.

Non si ha variazione di sagoma, in assenza di variazioni essenziali, di incrementi della Sul (o di volume nel centro storico del capoluogo) e nel rispetto dei parametri e delle norme di riferimento:

- per le variazioni fino al 5% delle misure progettuali perimetrali che delimitano la sagoma assentita;
- e per la mancata realizzazione di parti della costruzione, aventi definita ed autonoma consistenza funzionale e planivolumetrica.

12. Soppalco

Struttura finalizzata all'utilizzazione su quote diverse di un vano che, pur restando unico ed aperto, ha altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

I soppalchi sono realizzati nel rispetto delle seguente prescrizioni:

- h) la superficie del soppalco non è superiore al 35% della superficie del vano;
- i) l'altezza tra ciascun piano di calpestio ed il relativo soffitto nelle zone soppalco non è inferiore a mt. 2.10; la parte sottostante il soppalco, se chiusa, ha altezza non inferiore ai minimi prescritti dalla legge in funzione della destinazione d'uso;
- j) l'altezza media, intesa come rapporto fra il volume netto del vano e la somma delle superfici, non è inferiore ai minimi prescritti dalla legge in funzione della destinazione d'uso.

13. Sottotetto non abitabile

Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile per spazi o locali accessori, non idoneo alla permanenza continuativa di persone e non avente i requisiti dei locali abitabili di cui al D.M. 05/07/1975, non reso abitabile ai sensi della L.R. 5/10.

Per l'esclusione dal calcolo della Sul, se prevista dagli atti di governo del territorio, per la realizzazione di sottotetti non abitabili è prescritto:

- a) pendenza della falda compresa fra il 25 ed il 35%;
- b) altezza media interna non superiore a mt. 1.60, al netto delle porzioni aventi altezza inferiore a mt. 1;
- e) il divieto di realizzare scale esterne per l'accesso al sottotetto.

Per gli interventi sui sottotetti non abitabili esistenti eccedenti i limiti di cui alle lettere a) e b), non è prescritto di conformarsi a tali prescrizioni, purché non sia incrementata la superficie ed il volume geometrico.

14. Superficie permeabile di pertinenza

Superficie fondiaria non impegnata da costruzioni o pavimentazioni impermeabili, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche. Gli interventi che riducono la superficie permeabile di pertinenza, garantiscono il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza non inferiore al 25%.

15. Unità immobiliare

Immobile o parte di esso dotato di propria autonomia funzionale all'abitare o a svolgere un'attività. Il termine non è mutuato dalla terminologia catastale: si intende unità immobiliare ad esempio un appartamento, un negozio, un ufficio, un laboratorio e non un'autorimessa, un garage, una cantina, un annesso agricolo.

16. Volume geometrico

Figura solida corrispondente allo spazio occupato da un edificio, delimitato:

- dalla linea di gronda, intesa quale linea di incontro della facciata con l'intradosso della copertura;
- dalla quota di sistemazione esterna aderente all'edificio;
- dal filo esterno delle pareti perimetrali, al lordo di logge e porticati.

In caso di superfici o altezze variabili il volume corrisponde alla sommatoria dei singoli elementi geometrici.

In caso di interventi su singole unità immobiliari, il volume è riferito alla porzione di edificio interessata.

Non concorrono alla determinazione del volume geometrico:

- gli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne (lesene, rivestimenti, cornicioni, ecc.);
- i pilastri o setti esterni rispetto al filo delle murature perimetrali;
- le scale esterne scoperte;
- i balconi e le pensiline;
- le rampe;
- i volumi tecnici posti in aderenza dell'edificio, o sulla copertura, ad eccezione dei volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- i manufatti privi di rilevanza edilizia.

17. Volume tecnico

Manufatto a servizio di edificio esistente che contiene impianti tecnologici, esterno all'involucro dell'edificio non totalmente integrato con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale, avente dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiore ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza. Il volume tecnico ha caratteristiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo. A titolo esemplificativo sono volumi tecnici: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; locali cisterne e serbatoi idrici; contenitori di impianti per attività produttive. Sono assimilati a volumi tecnici gli ascensori esterni, necessari per il superamento delle barriere architettoniche per le esigenze dei disabili. I progetti sono corredati del layout esecutivo degli impianti contenuti nei volumi tecnici e della certificazione che tali impianti non sono localizzabili all'interno dell'edificio, se non con rilevanti opere di adeguamento. I manufatti sono demoliti contestualmente alla rimozione degli impianti ivi contenuti.

Art. 13 Promozione della qualità architettonica, energetico ambientale e sismica

1. In attuazione delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile, per l'erogazione degli incentivi economici ed urbanistici, il Regolamento Edilizio promuove:
 - a) la qualità architettonica, ambientale e paesaggistica;
 - b) l'eco-efficienza energetica;
 - c) il comfort abitativo;
 - d) la salvaguardia della salute dei cittadini;
 - e) la protezione sismica.
2. Il Comune, con separato atto, in attuazione delle norme di cui al presente capo, definisce:
 - a) il sistema di valutazione;
 - b) il sistema di attribuzione dei punteggi e dei requisiti per l'accesso agli incentivi;
 - c) il procedimento di controllo e di verifica del rispetto degli impegni assunti;
 - d) l'entità e la ripartizione degli incentivi economici;
 - e) l'entità degli incentivi urbanistici;
 - f) le modalità per la redazione della certificazione di cui all'art. 86 comma 1 della L.R. 1/05;
 - g) la durata e la modalità di costituzione delle garanzie e del monitoraggio;
 - h) le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.

Art. 14 Sviluppo della mobilità mediante veicoli a basse emissioni complessive

1. Dal 1 giugno 2014, è obbligatorio, per i nuovi edifici ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile lorda superiore a mq 500, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia in cui è prevista la realizzazione o il rifacimento completo dei parcheggi.
3. Le infrastrutture di cui al comma 1 sono realizzate:
 - sul 5% del numero dei posti auto dei parcheggi, coperti o scoperti, con arrotondamento all'unità superiore;
 - su tutti i box auto chiusi.

Art. 15 Disposizioni generali per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

1. Gli interventi edilizi minimizzano l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; le trasformazioni non devono alterare la funzionalità idraulica, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nel reticolo idrografico quando sia tecnicamente e giuridicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino ristagni o innesco di movimenti gravitativi; sono adottate misure per contenere l'entità delle portate scaricate (vasche volano o altre soluzioni atte a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica), così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.
3. Le aree pubbliche o di uso pubblico per le quali gli atti di governo del territorio indicano il progetto di suolo, sono realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - Superficie pavimentata: le aree sono progettate verificando i caratteri delle superfici, la percorribilità, il sistema di drenaggio e di captazione delle acque meteoriche;
 - Superficie permeabile: le aree sono progettate con una capacità di assorbimento delle acque superficiali non inferiore al 70% e senza necessità che tali acque siano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e di canalizzazione;
 - Superficie semipermeabile: le aree sono progettate con una capacità di assorbimento delle acque superficiali non inferiore al 40%.

Art. 16 Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue

1. Nei nuovi edifici, e comunque in tutti i casi in cui sia previsto il rifacimento completo dell'impianto idrico, è assicurato il risparmio idrico ed in particolare quello dell'acqua potabile: è obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica, e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare.
2. Per la gestione delle acque meteoriche sono predisposti sistemi di captazione, filtro, anche con sistemi naturali di depurazione, ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, se maggiori di mq 1000, per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi, attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità).
3. I progetti delle opere di urbanizzazione prevedono la realizzazione di impianti di fognatura separati per le acque piovane e per quelle reflue, e la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.
4. Nelle aree industriali di nuova realizzazione è prescritta la realizzazione di sistemi di accumulo e riutilizzo di acque reflue depurate.

Art. 17 Tutela delle risorse naturali: canalizzazioni agricole

1. Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo sono volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità dove questa risulti essere stata manomessa.
2. È vietato interrompere o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Art. 18 Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico

1. Per ridurre l'impatto sul paesaggio e per ridurre i campi elettromagnetici a bassa frequenza, nuove linee aeree elettriche e telefoniche sono limitate ai casi dove non sono valutati fattibili impianti interrati.

Art. 19 Realizzazione o manutenzione di viabilità rurale

1. In ambito extraurbano non è consentita l'asfaltatura o la pavimentazione di strade bianche private o vicinali, se non in corrispondenza dei nuclei abitati e con l'utilizzo di materiali naturali o di idonee miscele.

Art. 20 Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni in ambito extraurbano.

1. Fatta eccezione delle aree di pertinenza degli edifici, le recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni sono realizzate con paloneria in legno; sono ammesse anche recinzioni con sostegni metallici e rete, prive di fondazioni continue e cordoli fuori terra. Le recinzioni sono poste in coerenza con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili)
2. Nell'ambito extraurbano, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici, è vietato l'uso di paloneria in cemento e di teli ombreggianti.
3. E' fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi e sulle attività venatorie.

Art. 21 Insempiamenti di valore storico artistico in ambito urbano ed extraurbano: edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati

1. Gli atti di governo del territorio individuano i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio e di perimetri delle aree di pertinenza dei centri antichi ed aggregati.
2. Negli interventi sugli edifici soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia di tipo limitato e sugli spazi aperti compresi all'interno dei perimetri di cui al comma 1, sono rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, sono realizzate con forme e dimensioni analoghe a quelle preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non deve essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e deve essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non devono comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantionali, incroci a T, ecc.);
- b) le griglie in laterizi, solitamente presenti nelle aperture dei fienili sono mantenute; è consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
- c) le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non possono essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;
- d) non sono ammessi, i seguenti materiali o elementi:
 1. comignoli in cemento di tipo industriale;
 2. pluviali in PVC;
 3. architravi in cemento nelle aperture;
 4. intonaco di cemento;
 5. canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
 6. sulle scale esterne gradini in cemento o elementi lapidei non coerenti con la tradizione;
 7. infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
 8. persiane in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
 9. avvolgibili e rotolanti;
 - e) non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; i materiali e gli elementi di cui alla precedente lettera d), se presenti, sono rimossi e sostituiti;
 - f) nei sistemi di oscuramento è privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche o se già presenti nell'edificio;
 - g) negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde corrispondono a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale.
 - h) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione sono impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale;
 - i) per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente del contesto; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie sono utilizzati materiali e tecniche tipiche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza unitaria.

Art. 22 Disposizioni in merito agli interventi di restauro

1. Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) elementi strutturali:
 1. negli edifici con struttura portante in muratura gli eventuali nuovi orizzontamenti sono realizzati con struttura in legno o acciaio;
 2. la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
 3. gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari non devono comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;
 4. nel caso di rifacimento della copertura è consentito un incremento dell'altezza dei fronti dell'edificio di 30 cm, per l'inserimento di cordoli perimetrali, ferma restando la conservazione degli elementi architettonici preesistenti dell'edificio (solai, architravature, cornici, decorazioni) e purché non risulti possibile operare nell'ambito delle altezze esistenti.
 - b) elementi complementari interni:
 1. gli interventi sugli elementi complementari interni possono prevedere la parziale o completa

sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;

c) elementi complementari esterni e di finitura:

1. sugli elementi complementari esterni è ammesso il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei, oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;

2. gli interventi sugli elementi complementari e di finitura salvaguardano i prospetti. Non sono ammesse alterazioni dei prospetti di carattere unitario e compiuto: sono ammesse nuove aperture e/o modifiche alla forma e dimensioni di quelle esistenti, purché sia mantenuto il carattere unitario e compiuto di tutto il fronte, mantenendo comunque, per orientamento e conformazione la tipologia delle bucaure. E' ammessa la riapertura di porte o finestre tamponate;

d) elementi tecnici:

1. gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici possono comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la superficie utile lorda e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è consentito un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, fino a 30 cm, nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;

e) spazi aperti:

1. gli interventi sugli spazi aperti sono finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesisticoambientale.

Art. 23 Parcheggi privati

1. I nuovi posti auto ad uso privato sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - i box singoli hanno dimensione interna minima mt 3 x 5
 - i posti auto senza delimitazione muraria, interni o esterni all'edificio, hanno dimensioni minime di mt. 2.50 x 5; la larghezza è ridotta a mt. 2.30 in caso di distribuzione a "lisca di pesce" e a mt. 2 in caso di disposizione parallela alla viabilità o all'area di manovra.
 - le corsie di manovra interne agli edifici hanno ampiezza non inferiore a mt. 5
2. Per i posti auto già legittimati, aventi dimensioni inferiori a quelle di cui al comma 1, non è prescritto di conformarsi a tali parametri, purché non siano ridotte le dimensioni autorizzate.
3. Nel computo della superficie destinata a parcheggi sono comprese anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e le rampe.
4. I posti auto sono accessibili singolarmente e sono dotati di adeguati spazi di manovra. Ai fini della dotazione del numeri di posti auto, non sono computabili le superfici occupate dalle rampe e dai percorsi pedonali di accesso; non sono computabili nemmeno gli spazi di manovra, salvo quelli riferiti ad un'unica unità immobiliare.
5. Le rampe hanno pendenza non superiore al 20%; in prossimità del raccordo con la viabilità, pubblica o privata, sono a sviluppo orizzontale per almeno mt. 4. I cancelli carrabili, posti a meno di mt. 4.50 dalla viabilità, sono dotati di dispositivi di apertura automatica a distanza.
6. Per i nuovi edifici con parti a comune, nelle aree di parcheggio sono previsti posti auto, nella misura minima di uno ogni trenta o frazione di trenta, riservati ai veicoli al servizio di persone disabili. Per gli edifici con parti a comune, ove è imposta la presenza di ascensore, nelle autorimesse al piano seminterrato o interrato, è prescritto almeno un posto auto riservato ai veicoli al servizio di persone disabili.

Art. 24 Scale.

1. I vani scala sono realizzati nel rispetto delle normative di settore, con particolare riferimento a quelle sulla sicurezza e sulle barriere architettoniche.
2. E' vietato aprire finestre nei vani scala per l'aereazione di locali contigui.
3. Per le destinazioni d'uso diverse da quelle produttive e commerciali è prescritto un vano scala ogni 350 mq di superficie coperta.

4. Per l'esclusione dal calcolo della Sul, se prevista dagli atti di governo del territorio, i vani scala che collegano i piani abitabili sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni:

- a) Per i vani scala comuni a più unità immobiliari è riconosciuta una detrazione di Sul per mq 25 a piano se:
- la larghezza minima dell'androne di ingresso è mt. 3;
 - la larghezza minima del vano scala, al netto dell'eventuale vano ascensore, è mt. 3; in caso di larghezza variabile si assume il valore medio;
 - i pianerottoli, sia intermedi che di arrivo, sono profondi almeno mt 1.50 e sono privi di ventagli;
 - nelle rampe curvilinee la pedata è profonda almeno cm 30, misurata a 40 cm dal corrimano interno.
- b) Per i vani scala interni alle singole unità immobiliari residenziali è riconosciuta una detrazione di Sul di mq 8 a piano se:
- la larghezza minima della rampa è mt. 1;
 - sono privi di ventagli;
 - i gradini hanno pedata di almeno 28 cm e alzata non superiore a 18 cm;
 - nelle rampe curvilinee la pedata è profonda almeno cm 25, misurata a 30 cm dal corrimano interno.

Art. 25 Cortili

1. I cortili sono spazi interni all'edificio, non coperti, completamente delimitati da muri, o aventi un lato aperto.
2. L'area dei cortili è almeno 1/5 della somma delle superfici dei muri che lo delimitano. L'altezza è misurata dal piano di calpestio del cortile, fino all'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura con il piano esterno del fronte del fabbricato.
3. L'altezza massima di ciascun muro prospiciente sul cortile non è superiore ad una volta e mezzo la distanza tra il muro e la parete opposta. Per i muri in arretrato rispetto ai lati del cortile, è ammessa una maggiore altezza, pari alla profondità dell'arretramento.
4. E' ammessa l'apertura di finestre di locali abitabili, se la parete opposta è distante almeno mt. 6.
5. Nei cortili aperti contigui a strade e piazze, è consentita un'altezza, per tutte le pareti prospicienti il cortile, di una volta e mezzo la larghezza del cortile.
6. Se il lato aperto non è contiguo a strade e piazze è considerato come cortile chiuso e la parte libera non ancora costruita è considerata come muro ideale di altezza pari al muro di maggiore altezza che delimita il cortile.
7. E' fatto obbligo di non diminuire, con nuove costruzioni o sopraelevazioni, il rapporto già costituito tra la superficie di un cortile e la somma delle superfici delle pareti che lo definiscono, se non nel rispetto dei parametri dei commi 2 e 3.

Art. 26 Chiostrine

1. E' chiostrina, o pozzo luce, lo spazio interno ad un edificio, non coperto, completamente delimitato da muri, non avente i requisiti del cortile.
2. La superficie della chiostrina è almeno 1/20 della somma dei muri che la delimitano.
3. E' ammessa l'apertura di finestre di locali accessori non abitabili (bagni, disimpegno, cantine e ripostigli), se il lato minimo della chiostrina è almeno mt. 2.

Art. 27 Cortili e chiostrine a confine di proprietà

1. Per i cortili e le chiostrine su confine di altre proprietà, sono soddisfatte le condizioni di cui agli articoli 25 e 26, tenuto conto della massima altezza che potrebbero raggiungere sulla linea di confine le costruzioni dei vicini. Sono ammesse deroghe in caso di costituzione di servitù.
2. Nel caso di confine obliquo è misurata la distanza media.

Art. 28 Unità immobiliari con uso promiscuo

1. In caso di mutamento parziale d'uso ai sensi dell'art. 59 della L.R. 01/05, la porzione di unità immobiliare con uso diverso da quello originario, se non residenziale, è separata fisicamente con idonee delimitazioni fisse verticali, rispetto alla restante parte.

CAPO II DECORO URBANO

Art. 29 Aspetto e manutenzione degli edifici

1. Gli edifici e le aree a servizio degli stessi, sono progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.
2. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici, delle targhe toponomastiche, della segnaletica stradale, della pubblica illuminazione.
3. Tutti gli elementi costitutivi le facciate degli edifici sono realizzati con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
4. Nelle pareti esterne è di regola vietata la sistemazione di tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti.
5. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche sono localizzate in modo da assicurare una idonea soluzione architettonica.
6. E' fatto obbligo di mantenere ogni parte dell'edificio e delle pertinenze dello stesso in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente. Se necessario il Comune ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un congruo termine, in relazione all'entità e alla natura degli stessi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'Ufficio, qualora ricorrano i presupposti per garantire la pubblica incolumità. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.
7. Nei fabbricati in disuso sono messi in atto accorgimenti tali da prevenire inconvenienti igienico – sanitari quali ristagni di acqua, crescita incontrollata di vegetazione con conseguente proliferazione di insetti e roditori.
8. I fabbricati in disuso che presentano carenze statiche delle strutture, dovranno essere messi in sicurezza e dovranno anche essere adottati tutti gli accorgimenti atti a prevenire possibili incidenti, compresa la chiusura stabile degli accessi.

Art. 30 Aggetti e sporgenze

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:
 - aggetti o sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di ml. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
 - porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a ml. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 3.00 se la strada ne è priva;
2. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8.00, o a m. 6.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.
3. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad un'altezza inferiore a m. 3.00 da piano del marciapiede, o a m. 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze sono misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Art. 31 Coperture

1. La conformazione della copertura dell'edificio è progettata in coerenza con la tipologia dell'edificio stesso e con il contesto ove è inserito.
2. Gli aggetti di gronda sono proporzionati e relazionati all'altezza dell'edificio; di norma sono contenuti entro il 15% dell'altezza dell'edificio, fatte salve particolari soluzioni architettoniche che ne giustificano sporgenze maggiori.

3. Per gli edifici ad un solo piano con copertura a falde inclinate, la linea di colmo è parallela al lato più lungo dell'edificio.
4. I canali di gronda ed i discendenti pluviali, sono realizzati in rame o lamiera; sono esclusi materiali plastici. Il tratto terminale dei discendenti posti su spazi pubblici deve essere in ghisa o altro materiale protettivo.
5. Per l'applicazione delle misure preventive e protettive si rimanda al Regolamento Regionale DPGR 62/R del 2005.

Art. 32 Infrastrutture e impianti per la ricezione delle telecomunicazioni

1. Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni integrali le antenne e parabole riceventi i segnali televisivi sono collocate sulla copertura degli edifici ed è prescritto un solo impianto centralizzato. Collocazioni diverse sono ammesse solo negli edifici esistenti, prioritariamente su ambiti non visibili dagli spazi pubblici.
2. Nelle zone "A" di cui al DM 1444/68 e in ambito extraurbano, le parabole hanno coloriture simili al manto di copertura.

Art. 33 Installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici per autoconsumo

1. Nei nuovi edifici, l'installazione di pannelli solari è prevista all'interno di un progetto organico e coerente in rapporto all'ambiente circostante. Le soluzioni progettuali sono rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio.
2. Negli edifici esistenti l'installazione di pannelli solari è progettata e dimensionata in modo da minimizzare l'impatto visivo. L'impianto non può in nessuna sua parte superare la quota del colmo del tetto.
3. In ambito extraurbano sono utilizzate tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurano un'ottimale soluzione architettonica ed un corretto inserimento paesaggistico. Gli impianti a terra, o su pergolato, prevedono opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di idonee barriere arboree o arbustive. Non è mai ammesso alterare in modo significativo la naturale pendenza dei terreni.
4. Gli impianti a terra rispettano le seguenti prescrizioni:
 - l'impianto è ubicato sul resede di pertinenza dell'immobile;
 - la struttura di sostegno è costituita da struttura puntiforme in legno o metallo, ad unica falda, l'altezza massima, misurata dal piano di calpestio al punto più alto del bordo inferiore del corrente, è contenuta in m. 3.50
5. Soluzioni diverse sono ammesse solo in caso di comprovata impossibilità tecnica per ragioni di ombreggiamento o preesistenze.

Art. 34 Insegne di esercizio

1. Le insegne di esercizio sono collocate sull'edificio ove è svolta l'attività, o sul resede di pertinenza. Ad esclusione delle aree produttive e commerciali e degli alberghi, le insegne non sono collocate oltre il piano terra degli edifici.
2. L'aspetto esteriore delle insegne (materiali, colori e grafica) è coerente con il carattere della facciata, perseguendo equilibrio cromatico ed architettonico.
3. Le insegne non possono occludere o sovrapporsi a partiture murarie o particolari architettonici significativi degli elementi di facciata.
4. Sono vietate le insegne luminose a luci intermittenti o a variazione di colore.
5. La sporgenza delle insegne a bandiera, è contenuta in cm. 80 e possono essere collocate solo in oggetto su marciapiedi o aree pedonalizzate, ad altezza minima di mt 3 da terra.
6. Le insegne collocate su supporto proprio su resede di pertinenza degli edifici, non possono interferire con la segnaletica stradale.

7. Le insegne di cui ai commi 5 e 6, trasversali alla strada, sono realizzate previa acquisizione di parere del competente ufficio comunale.

8. Nelle zone omogenee "A" e negli edifici classificati di valore dagli strumenti urbanistici, fatte salve le insegne regolamentari per farmacie e tabacchi, è prescritto:

- le insegne sono collocate all'interno del perimetro delle aperture; in caso di dimostrato impedimento, possono essere collocate sul coronamento superiore delle stesse, se coerente con i caratteri architettonici e decorativi di facciata;
- il divieto di insegne luminose con luce diretta, collocate all'esterno del perimetro delle aperture;
- il divieto di insegne a bandiera;
- il divieto di insegne su supporto proprio su resede di pertinenza.

Art. 35 Targhe

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

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

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

Art. 36 Tende parasole

1. Per tende parasole si intendono le tende retrattili, di qualunque tipo e specie, prive di qualunque chiusura laterale, collocate sulle facciate degli edifici. Sono ammesse al piano terra degli edifici, ed ai piani superiori solo a copertura di balconi o terrazzi; non sono ammesse su portici e logge, salvo quelle a scorrimento verticale.

2. Le tende hanno tipologia, materiali e colori tali da armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio, senza comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata. La loro apposizione non può occludere o sovrapporsi a partiture murarie o particolari architettonici significativi degli elementi di facciata. Nello stesso edificio tutte le tende devono rispondere a criteri di unitarietà, per forma, colore, materiale e dimensioni.

3. Le tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico non devono ostacolare la visibilità della segnaletica stradale e altre indicazioni di pubblica utilità e, se aggettanti su marciapiede o aree pedonalizzate, hanno altezza minima da terra di mt. 2,20 (misurata al bordo inferiore di eventuali appendici).

4. Le tende al piano terra, su spazi pubblici o di uso pubblico, sono ammesse solo a servizio di unità immobiliari con uso diverso da quello residenziale.

5. Nel Centro Storico del Capoluogo e negli edifici classificati di valore dagli strumenti urbanistici, in caso di fronte unitario di facciata, la successione delle tende è scandita per ogni apertura (tende separate) e non in soluzione unica, e sono vietate:

- a) tende che tagliano le lunette o finestre sopraporta;
- b) tende a tipologia a cupola, a cappottina, a semisfera o semicilindrica, fatto salvo il caso di apertura ad arco;
- c) tende che contengono pubblicità di sponsorizzazione; è consentito riprodurre il nome dell'esercizio qualora la tenda aperta copra l'insegna;
- d) tende con struttura portante in alluminio anodizzato e con struttura copri rullo;
- e) tende in materiale plastico, lucido o riflettente;
- f) tende di colori diversi da colore neutro; per proposte di colore diverso è necessario documentare la corretta scelta in relazione alle tinte della facciata ed al contesto.
- g) tende con sporgenza in larghezza maggiore di cm 80 rispetto allo stipite della porta o della singola vetrina.

- h) tende con aggetto superiore a mt. 1.70.

CAPO III NORME IGIENICHE

Art. 37 Richiami alla norme di settore e campo di applicazione

1. Per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento, si rimanda alle seguenti disposizioni:

Locali di abitazione:

- Decreto Ministero Sanità 5 luglio 1975: Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione (G.U. n. 190 del 18 luglio 1975)

Locali e ambienti di lavoro:

- Decreto Regione Toscana n. 7225 del 18 dicembre 2002 : Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro.

2. Tutti gli interventi sono effettuati nel rispetto della normativa di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica ed alle emissioni in atmosfera. Per l'acustica è prescritto il rispetto della Legge 447/1995 e del DPCM 5/12/1997. Per gli interventi sugli edifici esistenti si applicano solo per la parte interessata all'intervento.

3. Ogni intervento edilizio deve garantire la rimozione dei materiali contenenti amianto (MCA) eventualmente presenti o la loro bonifica-messa in sicurezza, riducendo il rischio di rilascio di fibre libere nell'ambiente dovuto a degrado spontaneo dei materiali e/o dovuto ad interventi di qualsiasi natura sui materiali stessi. E' prescritto altresì l'obbligo del programma di controllo e manutenzione per i materiali non oggetto di intervento e mantenuti in sede, nel rispetto delle competenze della USL.

4. Interventi edilizi nei fabbricati esistenti possono essere ammessi, su parere dell'Azienda USL, anche in deroga alle norme del presente Capo quando sia assicurato un miglioramento dei requisiti igienico sanitari dei singoli locali, e complessivamente dell'unità immobiliare.

5. É fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni igienico - sanitarie di abitabilità/agibilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali. In caso di inosservanza, il Comune può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inabitabile/inagibile un immobile o parte di esso.

Art. 38 Aerazione e illuminazione naturale dei locali residenziali

1. Nei nuovi edifici e negli interventi che riconfigurano gli alloggi (compresi frazionamenti e cambi di destinazione), sono adottate le soluzioni che prevedono la ventilazione naturale; in particolare per alloggi di superficie utile netta:

- fino a 60 mq la ventilazione può essere su di un solo lato;
- oltre 60 fino a 100 mq è presente la ventilazione trasversale;
- oltre 100 mq è presente la ventilazione contrapposta.

Art. 39 Costruzioni in prossimità di terrapieni

1. Le costruzioni in prossimità di rilievi o terrapieni non sostenuti da muri, distano almeno 3 metri dal punto più vicino della scarpata e sono dotati di idonei sistemi per l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

2. Qualora sul lato prospiciente ripe, terrapieni e simili, sostenuti o no da muri, si aprano finestre di locali abitabili, sono rispettate le distanze minime prescritte per le chiostrine ed i cortili.

Art. 40 Piani interrati/seminterrati e terreni

1. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente o parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti a locali abitabili che comportino la permanenza anche solo diurna di persone, fatta eccezione per i magazzini o le autorimesse.
2. Il piano di calpestio dei piani terreni abitabili, o il marciapiede perimetrale, è rialzato almeno di cm. 10 dal piano di sistemazione esterna; se l'edificio è privo di locali interrati, il pavimento è dotato di idonea intercapedine di isolamento.
3. In ambito urbano il piano terra dei nuovi edifici attestati su aree pubbliche o di uso pubblico, ha altezza netta non inferiore a mt. 3; non sono ammessi piani seminterrati o rialzati.

Art. 41 Norme comuni a tutti i piani abitabili

1. Tutti i locali, ad eccezione di quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, ripostigli e vani scala per una estensione in verticale non superiore a due piani fuori terra, devono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.
2. I disimpegni ed i corridoi con lunghezza maggiore di ml. 10, sono illuminati ed areati mediante finestre.
3. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo, e deve essere dotato di impianto di aspirazione forzata.
4. Ogni abitazione ha almeno un bagno, munito di finestra o di impianto di aspirazione meccanica, dotato di: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Il bagno non deve comunicare direttamente con gli altri vani dell'abitazione, ad eccezione dei bagni aggiuntivi, ad esclusivo servizio di singole camere.

Art. 42 Canne fumarie

1. Fatte salve le disposizioni normative che ammettono scarichi a parete, qualunque tipo di impianto che emetta in atmosfera, ad esclusione degli impianti di climatizzazione, è munito di canna fumaria, indipendente, prolungata per almeno un metro oltre la copertura. La fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. dal parapetto di qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
2. Nei casi di deroga di cui all'art. 37 la valutazione è effettuata sulla base della "Guida operativa per la prevenzione degli effetti negativi dei vapori e dei fumi di combustione negli ambienti di vita" della Regione Toscana.

CAPO IV DISPOSIZIONI FINALI

Art. 43 Cantieri

1. Ogni cantiere è tenuto ed organizzato, anche in caso di interruzione dei lavori, in conformità alle norme in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, rumore.
2. In tutti i cantieri di lavoro è affissa una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati gli estremi del titolo abilitativo ed i nominativi del committente, dei professionisti e dell'impresa esecutrice dei lavori.

Art. 44 Manutenzione delle aree

1. Tutte le aree, libere o di pertinenza di edifici, sono mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Comune può emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione in danno.

Art. 45 Sanzioni

1. Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvede con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Art. 46 Disposizioni transitorie

1. Alle pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento (..../..../....) si applicano, su istanza dell'interessato, le prescrizioni regolamentari vigenti al momento della presentazione. Tale disposizione si applica anche ai piani attuativi adottati prima di tale data, ad esclusione dell'art. 12 commi 2, 3, 6, 9, 13 e 17 e dell'art. 24, ove valgono le disposizioni di cui all'art. 88 comma 4 delle NTA del RU.

ALLEGATO A1
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE PRATICHE EDILIZIE ED AI PIANI ATTUATIVI

PARTE I
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE PRATICHE EDILIZIE

Il presente allegato definisce la documentazione minima costituente il progetto ed i contenuti degli elaborati. Il progetto contiene tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli strumenti urbanistici, ai regolamenti ed alla normativa di settore.

Gli elaborati costituenti il progetto sono prodotti nel formato UNI e piegati nel formato A4.

Per particolari tipologie di intervento gli elaborati progettuali possono essere redatti in scale diverse da quelle normalmente indicate nel presente allegato, ad eccezione degli interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Qualora l'intervento riguardi il completamento di lavori già oggetto di precedente titolo legittimante, e questi siano riferiti esclusivamente ad opere di rifinitura, senza modifiche rispetto a quanto già assentito, può essere omessa la presentazione dei relativi elaborati grafici, sostituendoli con esauriente documentazione fotografica e relazione tecnico descrittiva.

Per gli interventi di manutenzione relativi alla sostituzione di elementi o impianti, senza modifiche prospettiche ed alle murature, perimetrali o interne, può essere omessa la presentazione dei relativi elaborati grafici, sostituendoli con esauriente documentazione fotografica e relazione tecnico descrittiva.

Per le varianti in corso d'opera non è dovuta la presentazione delle planimetrie relative allo stralcio catastale e degli strumenti urbanistici, nonché gli elaborati relativi allo stato precedentemente legittimato.

Per le nuove costruzioni e le addizioni volumetriche occorre la presentazione del modello ISTAT/AE.

La presentazione della documentazione di cui al presente allegato non esime il richiedente e/o progettista, a produrre la documentazione, le verifiche, pareri, nulla-osta, atti di vincolo, convenzioni e quanto altro specificatamente richiesto dalle normative di settore

Per gli interventi nel centro storico del capoluogo la documentazione è quella prescritta dalla parte II.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica, a colori, generale o di dettaglio (formato minimo cm 10x15), è proporzionata alla natura e complessità dell'intervento. Dove necessario è corredata da schema planimetrico con indicazione dei punti di ripresa. Per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia o altri interventi che comportino modificazioni nel rapporto fra edificio e l'intorno, è estesa all'ambiente circostante in modo da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto.

- a) Estesa a tutta l'area di intervento ed idonea per valutazioni in ordine ai rapporti ambientali e all'inserimento nel contesto d'intorno dell'oggetto di intervento.
- b) Per ogni lato dell'edificio o immobile oggetto di intervento, ovvero, per gli interventi di manutenzione, limitatamente alla porzione di immobile soggetto a trasformazione, qualora il progetto preveda modifiche esterne e/o mutamento dell'aspetto esteriore.
- c) Per opere interne ed esterne di edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dagli strumenti urbanistici, ancorché non notificati ai sensi del D. L.vo 42/04, la documentazione fotografica evidenzia l'eventuale presenza di condizioni di degrado funzionale – tipologico, igienico – sanitario e statico, nonché gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.

Ad eccezione degli interventi di restauro o risanamento conservativo, ove è sempre prescritta la documentazione fotografica di cui alla precedente lettera c), non è dovuta la presentazione di documentazione fotografica per le opere e gli interventi che non recano mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili.

Per le varianti in corso d'opera che non incidono in modo determinante su quanto già assentito non è dovuta la documentazione fotografica.

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

1. STATO ATTUALE

La rappresentazione grafica dello stato attuale avviene di norma mediante i seguenti elaborati e comunque attraverso tutti gli elaborati necessari ad assicurare la piena leggibilità dell'intervento e del contesto interessato dallo stesso:

- a) stralcio del foglio catastale aggiornato in scala 1:1000 o 1:2000 esteso per un raggio significativo, e con evidenziate le particelle oggetto di intervento.
- b) Stralcio dell'atto di governo del territorio della zona oggetto d'intervento estesa ad un intorno significativo con evidenziato il perimetro dell'ambito dell'intervento, nonché la presenza di eventuali vincoli territoriali.
- c) Corografia dell'ambito di intervento, contenente:
 - rilievo planialtimetrico quotato dell'area riferito ai capisaldi IGM, ovvero a punti certi, eventualmente completato, in relazione alle dimensioni e caratteristiche dell'area, con linee di livello con equidistanza idonea a rappresentare lo stato dei luoghi;
 - l'indicazione dei limiti delle aree private, pubbliche o soggette a vincoli, l'indicazione delle strade e le piazze con la relativa toponomastica, la rappresentazione delle recinzioni, delle alberature e degli elementi di arredo;
 - l'ingombro planivolumetrico dei fabbricati e l'indicazione delle distanze dai confini di proprietà, dagli edifici limitrofi e loro pareti finestrate;
 - le dimensioni del lotto, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e gli allacciamenti ai pubblici servizi
- d) Rilievo quotato dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento : piante, prospetti, sezioni dell'edificio o edifici esistenti in scala 1:50 per gli interventi di restauro ed in scala 1:100 per gli altri interventi.

1) le piante rappresentano tutti i piani entro e fuori terra e la pianta della copertura. In ogni pianta sono riportate le destinazioni d'uso, le dimensioni di ogni singolo vano, compreso lo spessore delle murature interne ed esterne, il rapporto aeroilluminante tra pavimento e pareti finestrate, le linee di sezione. La pianta del piano terra indica, oltre ai rapporti con l'edificio d'intorno e con la viabilità pubblica, anche la sistemazione esterna e le eventuali recinzioni, distanze dai confini (di proprietà e di R.U.), gli schemi degli impianti di adduzione idrica, nonché gli impianti di smaltimento dei reflui.

Per gli interventi di manutenzione quanto sopra è richiesto limitatamente alle parti di edificio oggetto di intervento.

Per gli interventi di restauro le piante rappresentano le eventuali stratificazioni ed aggiunte.

Nel caso di edifici di particolare valore storico culturale e architettonico, definiti dagli strumenti urbanistici, ancorché non notificati ai sensi del D. L.vo 42/04, le piante, i prospetti e le sezioni

evidenziano l'eventuale presenza di condizioni di degrado funzionale – tipologico, igienico – sanitario e statico, nonché gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.

2) I prospetti rappresentano ogni lato dell'edificio, indicando i materiali di finitura, infissi, intonaci, tonalità delle tinteggiature, ecc., nonché gli opportuni particolari costruttivi redatti in apposita scala.

Per gli interventi di manutenzione che recano mutamento dell'aspetto esteriore quanto sopra è richiesto limitatamente alle fronti dell'edificio oggetto dell'intervento.

Per gli edifici di particolare valore storico culturale e architettonico, definiti dagli strumenti urbanistici, ancorché non notificati ai sensi del D. L.vo 42/04, sono evidenziati anche:

- eventuali stratificazioni ed aggiunte.
 - condizioni di degrado tipologico, igienico sanitario e statico.
 - elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.
 - fregi, elementi architettonici, decori e/o elementi di arredo.
- 3) Le sezioni, trasversali e longitudinali, di cui almeno una passante per il vano scala, indicano:
- L'andamento del terreno di pertinenza circostante.
 - Le altezze di interpiano, compreso lo spessore dei solai.
 - Le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio interni ed esterni al fabbricato riportate al caposaldo di riferimento.
 - I particolari costruttivi redatti in apposita scala.

Il livello di completezza ed accuratezza degli elaborati di cui alle precedenti lettere c) e d) è relazionato ed adeguato al tipo ed alle caratteristiche dell'intervento proposto.

2. STATO DI PROGETTO

La rappresentazione grafica dello stato attuale avviene di norma mediante i seguenti elaborati e comunque attraverso tutti gli elaborati necessari ad assicurare la piena leggibilità dell'intervento e del contesto interessato dallo stesso:

- a) Planimetria generale, in scala adeguata, comunque non inferiore a scala 1:500, riportante:
- 1) la localizzazione del lotto o dei lotti nel contesto urbano e territoriale di progetto, con indicato l'ingombro planivolumetrico di tutti i fabbricati circostanti, con particolare riferimento a quelli posti ad una distanza uguale o inferiore a 10 m.
 - 2) la distanza dell'edificio progettato dai confini di zona, di proprietà, dalle aree pubbliche, dagli edifici limitrofi e loro pareti finestrate, dagli spazi aperti al pubblico e alla circolazione;
 - 3) gli spazi di sosta e di parcheggio, la rete stradale (compreso percorsi pedonali e ciclabili), le alberature, le recinzioni, gli spazi a verde attrezzato;
 - 4) Planimetria in scala 1:500 o 1:200, opportunamente quotata, completata da profili indicanti i movimenti di terra (sterri e riporti), profilo longitudinale e sezioni delle sedi viarie;
- b) Planimetrie in scala 1:200, 1:500 o 1:1000 con indicazione dei tracciati degli impianti di fognatura (reti bianche e nere), della rete idrica, nonché della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, della pubblica illuminazione e di elementi di arredo urbano, corredata da necessari profili longitudinali e sezioni. Dovranno essere indicati gli allacciamenti delle singole utenze alle opere di progetto e gli allacciamenti delle opere di progetto alle reti urbane. Calcoli relativi al dimensionamento e al funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria, elaborati tecnici (planimetrie, sezioni trasversali e profili longitudinali) comprensivi di particolari costruttivi (cordonati e zanelle, passi carrai, rampe per superamento barriere architettoniche, armadietti tecnologici, cabine, ecc) redatti in idonea scala, con indicazione dei picchetti, pozzetti, distanze parziali e progressive, quote di scorrimento, livellette, pendenze, diametri, materiali, portate minime e massime, quote del piano di posa, quote dei piani stradali, cabine di riduzione, punti luce, sezioni dei cavi, ecc.), computo metrico estimativo, se necessario in relazione all'eventuale convenzione regolante i rapporti tra comune e soggetti attuatori
- c) Piante, prospetti e sezioni, così come descritti al precedente punto 1 – lettera d), punti 1), 2), 3).
- d) Scheda sinottica di calcolo e di confronto tra gli indici ed i parametri degli strumenti urbanistici ed i dati di progetto.
- e) Stato sovrapposto: stato comparato tra lo stato attuale e lo stato di progetto, relativo alle piante, ai prospetti e alle sezioni, compreso l'andamento del terreno di pertinenza con indicazione degli sterri e dei riporti. Gli sterri e le demolizioni sono evidenziati in giallo, i riporti e le nuove opere in rosso.

Il livello di completezza ed accuratezza degli elaborati di cui alle precedenti lettere a), b) e c) è relazionato ed adeguato al tipo ed alle caratteristiche dell'intervento proposto.

DOCUMENTAZIONE SCRITTA

- a) Relazione/i e/o elaborato/i contenente/i:
- 1) L'illustrazione del progetto;
 - 2) Le caratteristiche e la qualità dei materiali da impiegare e le modalità costruttive
 - 3) Gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali, estetici e di inserimento nel contesto;
 - 4) La dimostrazione di conformità del progetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, del Regolamento Edilizio, e delle norme di riferimento vigenti (corredata da apposite tabelle, elaborati grafici e calcoli di verifica), quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - Superamento barriere architettoniche;
 - Igienico sanitaria;
 - Sicurezza nei cantieri;
 - Impiantistica;
 - Fattibilità geologica;
 - Parcheggi;
 - Rischio idraulico;
 - Codice della strada;
 - Risparmio energetico;
 - Emissioni atmosferiche;
 - Requisiti acustici;
 - Dispositivi di sicurezza nelle coperture;
 - Terre e rocce da scavo;
 - Ambientale, paesistica, storico architettonica;
- b) Relazioni e/o elaborati, corredati da schemi grafici e tabelle analitiche necessari per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, del contributo sul costo di costruzione e dei diritti di segreteria. Per le SCIA e per i depositi finali è allegato autocalcolo degli stessi, redatto dal professionista.

ALLEGATO A1												
Trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui agli articoli 78 e 79 della L.R. 01/05	Docum. fotografica			Docum. Grafica stato attuale			Docum. Grafica stato di progetto			Docum. scritta		
NUOVA EDIFICAZIONE	a			a	b	c	a	b	c	a	b	
				d			d	e				
INSTALLAZIONE DI MANUFATTI ...	a			a	b	c	a	b	c	a	b	
				d			d	e				
OPERE DI URBANIZZAZIONE	a			a	b	c	a	b	c	a	b	
				d			d	e				
INFRASTRUTTURE ED IMPIANTI	a			a	b	c	a		c	a		
				d			d	e				
DEPOSITI MERCI O DI MATERIALI	a			a	b	c	a			a		
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	a	b		a	b	c	a	b	c	a	b	
				d			d	e				
ADDIZIONI VOLUMETRICHE	a	b		a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
SOSTITUZIONE EDILIZIA	a	b		a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
RINTERRO E SCAVO	a			a	b	c	a			a		
CAMBIO DESTINAZIONE D'USO		b	c	a	b				c	a	b	
				d			d	e				
DEMOLIZIONI SENZA RICOSTRUZIONI		b		a	b		a			a		
OCCUPAZIONI SUOLO NON PERMANENTI	a			a	b	c	a			a		
ALTRE TRASFORMAZIONI	a	b	c	a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
MANUTENZIONE ORDINARIA		b	c	a	b					a		
MANUTENZIONE STRAORDINARIA		b	c	a	b	c	a		c	a		
				d				e				
RESTAURO E RISAN. CONSERVATIVO	a	b	c	a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E OPERE PERTINENZIALI	a	b		a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE		b	c	a	b	c	a		c	a		
				d			d	e				

Elaborati e documenti dell'allegato A 1 necessari

Elaborati e documenti dell'allegato A 1 necessari in relazione alla categoria, caratteristiche e dimensioni dell'intervento

LEGENDA

PARTE II

DOCUMENTAZIONE TECNICA DA PRESENTARE PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

INTERVENTI						
INTERNI	1) Manutenzione straordinaria – Restauro conservativo - Eliminazione barriere architettoniche 2) Ristrutturazione					
ESTERNI	RIFACIMENTO E/O RIPRISTINO di 3) Elementi di finitura (intonaco, tinteggiatura, insegne, infissi, davanzali, mostre, manti di copertura) MODIFICHE di 4) Aperture, altezze di gronda, alloggiamenti impianti tecnologici, balconi					
DOCUMENTAZIONE RICHIESTA						
RILIEVO						
		FOTO	PROSPETTI	PIANTA DELLA/E U.F.*	SEZIONE/I	PROGETTO con stato approvato
	1	X	in caso di variazioni ad aperture esterne	X	X¹	X¹
	2	X	in caso di variazioni ad aperture esterne	X	X	X
	3	X				
	4	X	X			X
<i>Note * estesa anche all'elemento condominiale di accesso (scala, androne, ecc.)</i>						
<i>X¹ in caso di interventi su strutture murarie</i>						

RILIEVO

Comprende sempre lo stralcio della mappa catastale.

PIANTE: restituzione quotata in scala 1:50 o 1:100 (in relazione all'entità e caratteristiche dell'intervento) del piano (o dei piani) oggetto di intervento edilizio, estesa alle eventuali aree di pertinenza.

PROSPETTI : restituzione quotata in scala 1:50 o 1:100 (in relazione all'entità e caratteristiche dell'intervento), nella quale siano compresi (anche limitatamente al solo contorno) parte dei prospetti degli edifici adiacenti.

SEZIONI : restituzione quotata in scala 1:50 o 1:100 (in relazione all'entità e caratteristiche dell'intervento). Devono fornire precise indicazioni sulle strutture orizzontali (solai, volte, aggetti e volumi sopra la linea di gronda) e verticali con le misure degli spessori e delle altezze nette dei solai. Le sezioni devono essere in numero necessario per documentare le caratteristiche dell'intervento. Se quest'ultimo si riferisce all'intero fabbricato, la documentazione di rilievo comprende sempre sezioni longitudinali e trasversali (almeno una delle quali passante sul corpo scala) estese all'area di pertinenza ed alle strade adiacenti. Nei grafici delle piante, prospetti e sezioni sono indicate le aperture sulle strutture murarie che appaiono richiuse e che possono dimostrare le trasformazioni subite dall'edificio. I limiti planimetrici fra parti della stessa Unità Edilizia per le quali sono ammissibili interventi diversi (come da tavola degli "Interventi ammissibili") devono essere esattamente individuati sul rilievo quotato da presentare al Comune.

PARTICOLARI ARCHITETTONICI ESTERNI ED INTERNI (scale, portici, logge ..): restituzione grafica in opportuna scala di dettaglio. In tali rilievi sono indicati i materiali, le caratteristiche esecutive e quelle decorative.

SPAZI APERTI : restituzione grafica quotata in scala opportuna. Sono indicate le pavimentazioni, gli arredi, le specie arboree, le strutture accessorie, ecc.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA : fotografie, a colori, finalizzate all'oggetto della richiesta (interni, prospetti, aree scoperte, particolari strutturali e decorativi). Il punto di vista (con relativa numerazione) di ogni fotografia è indicato negli elaborati grafici.

PROGETTO

E' redatto sulla base di tutti i disegni di rilievo ed integrato da:

- stato sovrapposto (indicando in giallo le demolizioni ed in rosso le ricostruzioni);
- particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di consolidamento, di ripristino e di sostituzione strutturale;
- relazione tecnica contenente una dettagliata illustrazione delle operazioni che si intendono eseguire e dei materiali da impiegare. Per interventi su interi edifici sono individuate le trasformazioni e sovrapposizioni succedutesi nel tempo.

PARTE III

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PIANI ATTUATIVI

- Documentazione attestante la piena disponibilità dei terreni.
- Documentazione fotografica con punti di ripresa anche con viste dall'alto (se possibili) e dell'intorno.
- Relazione tecnica illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio.
- Normativa tecnica di attuazione.
- Planimetria catastale con visure attestanti la proprietà ed il dettaglio delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare.
- Relazione di fattibilità e disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica, ove previste.
- Quadro conoscitivo di riferimento dello stato attuale (inquadramento, estratti cartografici, area di intervento, piano quotato, profili e sezioni, piante, sezioni e prospetti)
- Progetto delle opere di urbanizzazione.
- Specificazione della profondità delle zone laterali da destinare ad opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future.
- Planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze (inquadramento ambientale, area di intervento, piano quotato, profilo e sezioni, tipologie edilizie piante sezioni e prospetti).
- Individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione (tipologie edilizie piante sezioni e prospetti).
- Eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
- Ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- Schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.
- Verifiche di rispondenza ai parametri urbanistici ed alle norme di settore;
- Relazione geologica di fattibilità, e eventuale relazione idraulica.
- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS (da inviare su supporto cartaceo e informatico).

ALLEGATO A2
DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

INDICAZIONI RELATIVE ALLE TECNICHE COSTRUTTIVE ED AI MATERIALI DA IMPIEGARE

Le norme del presente allegato integrano le disposizioni delle NTA (Allegato E) del Regolamento Urbanistico e congiuntamente alle definizioni generali di cui all'art. 5 delle suddette NTA, prevalgono su quelle eventualmente difformi del Regolamento Edilizio

Le disposizioni di cui ai punti 1 e 2 si riferiscono agli edifici soggetti a "Restauro e risanamento conservativo" (RV), "Ristrutturazione Edilizia 1" (VV) , "Ristrutturazione Edilizia 2/a - 2/b" (SV). Per gli edifici soggetti a "Ristrutturazione Edilizia 2/b" tali norme si riferiscono agli interventi che riguardano strutture e finiture esterne, nonché quelle parti rimaste eventualmente integre e comunque recuperabili.

Le disposizioni di cui a punti 3, 4 e 5 si applicano a tutti gli immobili, comunque classificati.

Al fine di evitare alterazioni delle facciate su fronte strada quali elementi di continuità del tessuto urbano, gli interventi su tutti gli edifici, comunque classificati, sono effettuati nel rispetto dei caratteri unitari, se esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate stesse (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, ecc. I progetti documentano le caratteristiche di cui all'art.81 della L.R.1/2005.

Tecniche costruttive e materiali da impiegare diversi da quelli indicati, sono subordinati a relazione del progettista in riferimento alle specifiche situazioni che giustificano particolari ed alternative metodologie d'intervento.

- 1 - STRUTTURE VERTICALI
 - 1.1 deumidificazione
 - 1.2 consolidamento delle fondazioni
 - 1.3 muri maestri
 - 1.4 muri divisorii
 - 1.5 chiusure interne
 - 1.6 aperture esterne
 - 1.7 scale
- 2 - STRUTTURE ORIZZONTALI
 - 2.1 solai in legno a vista, non decorati
 - 2.2 solai in legno controsoffittati o decorati
 - 2.3 solai in voltine di mattoni in foglio
 - 2.4 volte ed archi
- 3 - COPERTURE
 - 3.1 manto di copertura e comignoli
 - 3.2 comignoli e canne fumarie
 - 3.3 antenne televisive
 - 3.4 gronda
- 4 - FINITURE E RELATIVI MATERIALI
- 5 - SPAZI APERTI
 - 5.1 spazi pubblici per viabilità e piazze
 - 5.2 recinzioni
 - 5.3 insegne

1 - STRUTTURE VERTICALI

1.1 DEUMIDIFICAZIONE

E' ammessa la formazione di scannafossi purché realizzati in modo da non alterare il rapporto fra edifici e terreno circostante. Gli scannafossi sono coperti mediante formazione di sovrastante lastronata in pietra locale, cotto, o battuto di cemento.

1.2 CONSOLIDAMENTO DELLE FONDAZIONI

Il consolidamento delle strutture verticali è effettuato senza demolizione delle murature in elevazione.

1.3 MURI MAESTRI

Il consolidamento parziale di tali strutture è effettuato con elementi in laterizio quando le murature sono da intonacare.

Nelle riprese su murature a faccia vista, è ammesso lo smontaggio ed il rimontaggio col metodo del cuci-scuci e riutilizzando gli elementi esistenti. Eventuali porzioni di muro mancante sono integrate con impiego di materiali analoghi a quelli già in opera, murati e stuccati nei giunti con malta di calce chiara. Può essere valutata l'opportunità di un lieve arretramento della nuova muratura, al fine di rendere leggibile l'intervento.

In presenza di rotazioni recenti, di fessurazioni o di modeste "gonfiature" per le quali sarebbe eccessiva la sostituzione delle murature interessate, possono essere effettuati legamenti con catene in ferro o tecniche equivalenti.

I cordoli di coronamento in cemento armato sotto il piano di gronda devono essere realizzati all'interno del muro di facciata senza interessare o rimuovere le cornici di gronda e lasciando all'esterno una muratura di adeguato spessore.

La rimozione degli intonaci esistenti è consentita nei casi di degrado avanzato ed irrecuperabile e quando sia dimostrata e documentata una diversa situazione originaria. Il loro rifacimento deve rispettare le prescrizioni di cui al successivo punto 4.

Sui muri prospicienti la via pubblica sono vietate prese d'aria per camini o caldaie, fori per l'esalazione di fumi, tubazioni e cavi TV. Nei casi in cui le disposizioni normative ammettono scarichi a parete, gli stessi, salvo documentata impossibilità tecnica, sono realizzati sui muri non prospicienti gli spazi pubblici. Per evidenti e comprovati motivi di sicurezza sono inoltre consentite tubazioni esterne quando non collocabili all'interno dell'edificio.

I contatori dei servizi di rete, quando non ubicabili all'interno dell'edificio, possono essere installati in facciata entro apposite nicchie con chiusura a filo muro, con dimensioni non superiori a quelle strettamente necessarie. Gli sportelli dovranno essere di ghisa color ferro naturale o colore della facciata. Quando quest'ultima è intonacata, sono ammessi anche sportelli in plastica a filo verniciati con tinta analoga a quella di facciata od opportunamente trattati per accogliere un intonachino tinteggiato come la facciata stessa.

1.4 MURI DIVISORI

Sono da eliminare o ridurre in altezza quelle murature divisorie che hanno suddiviso spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, soffitti lignei a cassettoni, controsoffitti decorati, ecc. Ciò al fine di recuperare la percezione visiva di tali spazi originari. Quest'ultima finalità deve essere perseguita anche in caso di nuove pareti divisorie.

1.5 CHIUSURE INTERNE

Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute a vista arretrando leggermente la tamponatura.

1.6 APERTURE ESTERNE

Negli edifici per i quali è prescritto il mantenimento di facciata, è fatta salva la possibilità di chiusura (o ridimensionamento) di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciate storicamente stratificate e riconfigurate con interventi successivi (in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti ormai una definitiva e precisa configurazione architettonica) la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria, è ammessa solo nei casi documentati come indispensabili. E' invece sempre consentita la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

1.7 SCALE

Per le scale i materiali prescritti sono di norma il cotto e la pietra serena locale. Potranno essere utilizzati anche altri materiali tradizionali se già utilizzati fin dall'impianto.

Non è consentita la realizzazione di nuove scale ed altri collegamenti verticali, quando comporti il taglio di volte, travature portanti o soffitti lignei di pregio.

2 - STRUTTURE ORIZZONTALI

2 . 1 SOLAI IN LEGNO A VISTA NON DECORATI

Non è ammessa la sostituzione con solai misti o con travature in ferro.

Per il restauro ed il ripristino di tali strutture a faccia vista è consentita la sostituzione delle strutture deteriorate, lignee (travi, correnti, tavolati ecc.) ed in cotto (pianelle, formelle, ecc.). Può essere realizzata in opera una soletta soprastante per il consolidamento e l'insonorizzazione.

Solai gravemente o completamente deteriorati possono essere integralmente sostituiti con impiego di materiali similari. Nel caso in cui si renda necessaria la sostituzione dello scempiato, sono da usare pianelle nelle misure originarie. Non è consentito l'uso di tavelle.

2 . 2 SOLAI IN LEGNO CONTROSOFFITTATI O DECORATI

Devono essere conservati e restaurati i solai dotati di decorazioni pittoriche e di elementi intagliati, oppure coperti da controsoffittature in cannicci decorate.

2 . 3 SOLAI IN VOLTINE DI MATTONI IN FOGLIO

Dalla fine dell'ottocento e fino al 1940 circa questi solai hanno sostituito i tradizionali in legno. In generale, devono essere mantenuti. Fanno eccezione i casi nei quali detti solai risultano palesemente in contrasto con ambienti e spazi sottostanti.

2. 4 VOLTE ED ARCHI

Queste strutture devono essere conservate e lasciate completamente a vista, anche nel caso di suddivisione dei vani (vedi punto 1.4).

3 - COPERTURE

In caso di rifacimento totale della copertura può essere posto in opera un cordolo perimetrale come previsto all'art. 6 delle N.T.A. dell'allegato E del Regolamento Urbanistico e con le modalità indicate al punto 1.3 del presente allegato.

Non è ammessa la formazione di nuovi abbaini. Eventuali spostamenti e variazioni dimensionali di quelli esistenti sono consentibili previa dimostrazione delle reali esigenze funzionali e della compatibilità con il contesto architettonico.

E' consentita l'installazione di lucernari complanari alle falde, solo nei casi previsti per l'abitabilità dei sottotetti, in numero e superfici strettamente necessari al rispetto dei requisiti igienico sanitari.

Non è consentita la formazione di terrazze a tasca che interrompano la falda di copertura.

Le coperture degli edifici classificati "RV" - "VV" devono essere conservate sia nelle tecniche costruttive che nei materiali originari ancora esistenti, se staticamente idonei.

3 . 1 MANTO DI COPERTURA E COMIGNOLI

Negli edifici classificati "RV" è prescritto l'uso di coppi e tegole tradizionali di recupero o, in mancanza, di nuovi elementi formati a mano.

Anche negli edifici classificati "VV" ed "SV" è prescritto l'uso di coppi e tegole che possono essere nuovi e formati a macchina. Sono ammesse tipologie del manto diverse, comunque in laterizio, solo se preesistenti nell'impianto originario.

In caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è comunque obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi o tegole piane esistenti con eventuale inserimento (in maniera casuale e distribuita) di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili.

In caso di rifacimento della copertura su falde con elementi diversi del manto, ma appartenenti alla stessa Unità Edilizia, si prescrive di uniformare la tipologia del manto stesso.

3 . 2 COMIGNOLI E CANNE FUMARIE

I comignoli sono conservati o ripristinati nelle forme originali (anche a copertura di nuove canne fumarie prefabbricate). I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli.

Nuovi comignoli potranno essere costruiti solo nelle forme e materiali tradizionali e le canne fumarie esterne potranno essere :

1) in mattoni di recupero a faccia vista su pareti non intonacate;

2) in laterizio intonacato su pareti non a faccia vista, successivamente dipinto con lo stesso colore di facciata.

Salvo documentati impedimenti tecnici, è normalmente vietato costruire canne fumarie sulle parti visibili dello spazio pubblico.

Soluzioni esterne non riconducibili a forme e materiali tradizionali sono ammesse nell'ambito di un progetto complessivo della facciata e/o coperture.

3.3 ANTENNE TELEVISIVE ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI

Le antenne televisive devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici ed in particolare, quando possibile, sulle falde non prospicienti la via pubblica. Non sono ammesse installazioni su balconi.

Sono altresì vietate installazioni sulle coperture di pannelli solari.

Sono ammesse unità esterne di condizionamento preferibilmente in luoghi non visibili da spazi pubblici. Se visibili, dovranno essere integrati con l'ambiente circostante o schermati.

3.4 GRONDA

I correnti a sporgere devono essere del tipo semplice (cioè non sagomati), ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica con riscontrate sagome preesistenti. Anche le "contromensole" e le "seggiole", se esistenti, sono ripristinate nei materiali e forme originarie.

In particolare, è sempre escluso l'uso di elementi costruttivi non tradizionali come :

- travetti di cemento (in sostituzione dei passafuori in legno);
- legname perlinato (in sostituzione del tavolato);
- tavelloni forati o solettine in c.a. (in sostituzione del laterizio pieno).

4 - FINITURE E RELATIVI MATERIALI

La finitura del tetto sui fronti laterali a capanna deve essere mantenuta o ripristinata nelle forme tradizionali : embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure mensole in legno (a disegno semplice) aggettanti non più di cm. 20 con sovrastante corrente e scempiato di campigiane.

Le finiture ed i materiali originari dell'edificio, compresi gli elementi strutturali, devono essere (per quanto possibile) recuperati e/o restaurati.

- Elementi architettonici interni ed esterni

Cornici di gronda, zoccolature, portali, cornici / davanzali delle finestre, terrazze e ringhiere, loggiati, scale, porte, capitelli, camini, ecc. sono da restituire al loro stato originale.

- Facciate ed intonaci

Nei lavori di risanamento degli intonaci a base di malta di calce, è privilegiata la conservazione delle parti ancora in buono stato. Le necessarie integrazioni, nelle parti cadenti o deteriorate, sono eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle da conservare. Non devono essere impiegati, neppure per rifacimenti totali, intonaci plastici od altri materiali (a base plastica o resinosa) da stendere a spatola. Sono comunque sempre da rimuovere materiali impropri eventualmente presenti.

E' sempre obbligatorio, nei casi di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti (indipendentemente dalla proprietà) visibili dalla strada pubblica. Non devono essere lasciati in evidenza elementi di facciata con carattere esclusivamente strutturale (archi di scarico, pietra da taglio, ecc.). Particolari costruttivi rilevanti possono essere evidenziati solo in casi limitati nei quali si rende opportuno rendere leggibili le varie stratificazioni edilizie, previo approfondito esame della soluzione complessiva di ripristino.

Tutti i prospetti intonacati degli edifici (comprese le parti emergenti dalle coperture e le canne fumarie) devono essere tinteggiati con tecniche, materiali e coloriture tradizionali.

- Infissi esterni

Sono normalmente in legno, a telaio con due battenti scompartiti a più luci (escluso tipo "inglese"). Devono essere restaurati quando possibile, o sostituiti con altri (castagno od essenze similari) aventi sezioni, sagome, partiture e ferrature tradizionali. Non è ammesso l'uso di portelloni esterni per l'oscuramento.

Non possono essere posti in opera infissi in alluminio anodizzato e persiane avvolgibili di qualsiasi natura e materiale, quando non previsti fin dalla costruzione dell'edificio . Negli immobili classificati di nessun valore (NN) e di scarso valore (SV), è ammessa la sostituzione di infissi e persiane in legno, con materiali diversi dal legno, purché i profili ed il trattamento superficiale assicurino un aspetto esteriore equivalente.

La colorazione deve armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata e tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità.

- Porte esterne – Vettrine

Sono da restaurare porte e portoni in legno quando ben conservati. In caso di estremo degrado è, di norma, prevista la sostituzione con altri aventi caratteristiche tradizionali (specchiature a pannelli, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali).

Non sono ammesse tettoie di protezione su prospetti prospicienti spazi pubblici.

Per negozi o botteghe artigiane possono essere posti in opera, oltre ai serramenti in legno, anche altri in metallo verniciato.

Per motivi di sicurezza sono ammissibili serrande avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia verniciata con colori analoghi agli infissi di vetrina.

- Pavimenti

Devono essere mantenuti (per quanto possibile) con i materiali originari. Per eventuali sostituzioni (totali o parziali) è prescritto l'impiego di materiali similari.

- Canali di gronda e pluviali

Devono essere in rame o lamiera e configurati secondo la sagoma tradizionale, generalmente rotonda. I punti di calata dei pluviali sono opportunamente posizionati rispetto alla composizione della facciata.

5 - SPAZI APERTI

5.1 SPAZI PUBBLICI PER VIABILITA' E PIAZZE

Le strade, piazze ed altre superfici esterne pavimentate in pietra e/o cotto devono essere restaurate (o ricostruite) con tecniche, materiali e configurazioni analoghe o strettamente affini a quelle originarie.

Le nuove pavimentazioni in pietra sono in lastronate tradizionali con impiego di materiale proveniente da cave locali. E' esclusa la posa in opera di pietre con pezzatura irregolare montate ad "opus incertum".

5.2 RECINZIONI

Devono essere realizzate in forme e disegno semplice in ferro, legno verniciato o siepi vive nelle essenze tradizionali.

5.3 INSEGNE

Quelle commerciali per uffici e servizi di uso pubblico non devono alterare la percezione degli spazi urbani e delle strutture architettoniche del Centro Storico.

Le vetrine, le insegne e gli elementi di arredo dei negozi ed esercizi commerciali che costituiscono documento di costume, storia e tradizione sono vincolati alla conservazione.

Regolamento Edilizio
Comune di Arezzo