

Comune di Murlo

Provincia di Siena

REGOLAMENTO EDILIZIO

Marzo 2009



Regolamento Edilizio

Marzo 2009

Progetto

Dott. Arch. Luciano Messina

Il Sindaco

Dott. Antonio Loia

Dott. Arch. Roberto Alessio

Il garante per l'informazione

Il segretario

Dott. Rossano Mancusi

**Consulente per gli aspetti naturalistici e
ambientali**

Il Responsabile Unico del Procedimento

Dott. Nat. Armando Gariboldi

Geom. Piero Moricciani

Collaboratore

Dott. Arch. Francesco Sozzani

PARTE I NORME INTRODUTTIVE	5
ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO	5
ART. 2 – APPROVAZIONE, EFFICACIA, DURATA E MODIFICHE DEL REGOLAMENTO	5
ART. 3 – DEROGHE	5
PARTE II NORME SULLE PROCEDURE EDILIZIE	6
ART. 4 – PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA: LEGITTIMAZIONE	6
ART. 5 – PERMESSO DI COSTRUIRE – CONTENUTI DELL’ISTANZA- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA – CONTENUTI DELLA DENUNCIA	6
ART. 6 – DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE E DENUNCE	7
ART. 7 – PROCEDIMENTO	12
ART. 8 – FASE ISTRUTTORIA	12
ART. 9 – PROVVEDIMENTO FINALE	12
ART.10 – LA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO	15
ART.11 – CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE	15
ART.12 – PARERE PREVENTIVO	15
PARTE III AGIBILITÀ - ABITABILITÀ	16
ART. 13 – DEFINIZIONI E PROCEDURA	16
PARTE IV VIGILANZA E SANZIONI	17
ART. 14 – VIGILANZA E SANZIONI	17
PARTE V LE COMMISSIONI IN CAMPO EDILIZIO ED AMBIENTALE	18
CAPO I LA COMMISSIONE EDILIZIA: SCELTA DI NON PREVISIONE E RUOLO ESCLUSIVO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DELL’UFFICIO TECNICO COMUNALE IN MATERIA EDILIZIA	
ART.15 – NON PREVISIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	18
ART.16 – ATTRIBUZIONI E COMPETENZE ESCLUSIVE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DELL’UFFICIO TECNICO COMUNALE IN MATERIA EDILIZIA	18
CAPO II LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	
ART.17 – ATTRIBUZIONI E COMPETENZE	18
ART.18 – COMPOSIZIONE E GESTIONE	19
ART.19 – NOMINA,INSEDIMENTO E DURATA	19
ART. 20 – PARTECIPAZIONE ALLE SEDUTE	19
ART. 21 – MODALITÀ DI CONVOCAZIONE PER LA VALIDITÀ DELLE SEDUTE	20
ART. 22 – SVOLGIMENTO DELLE SEDUTE PER L’ESAME DEI PROGETTI	20
ART. 23 – VALIDITÀ, CONTENUTO ED EFFETTI DEI PARERI (FORMULAZIONE PROVVISORIA IN ATTESA DEL REGOLAMENTO REGIONALE)	20
PARTE VI DISPOSIZIONI CONCERNENTI LE AREE ED INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COLLETTIVO	22
ART.24 – VIABILITÀ PUBBLICA. ASPETTI GENERALI DI REGOLAZIONE	22
ART. 25 – CARREGGIATA	24
ART. 26 – MARCIAPIEDE E CORSIA PEDONALE	25
ART. 27 – MARCIAPIEDE ALBERATO	26
ART. 28 – MARCIAPIEDE ALBERATO CON STALLI PER LA SOSTA	26
ART. 29 – STALLI PER LA SOSTA DEGLI AUTOVEICOLI POSTI AI MARGINI DELLA CARREGGIATA	26
ART. 30 – FOSSO DI GUARDIA	27
ART. 31 – MURI DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO	28
ART. 32 – FASCIA ALBERATA	28
ART. 33 – FASCIA VERDE DI PROTEZIONE	28

ART. 34 – SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA DELLE ALBERATURE	29
ART. 35 – PASSI CARRAI	29
ART. 36 – STRADE CORTILE	29
ART. 37 – STRADE A FONDO CHIUSO	30
ART. 38 – PERCORSI CICLABILI E CICLO – PEDONALI	31
ART. 39 – PERCORSI PEDONALI	32
ART. 40 – PORTICI E GALLERIE	32
ART. 41 – ATTRAVERSAMENTI STRADALI PEDONALI E CICLABILI	32
ART. 42 – PARCHEGGI IN SUPERFICIE SCOPERTI	33
ART. 43 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA	34
ART. 44 – PUNTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI LUNGO LA STRADA	35
ART. 45 – SPAZIO APERTO PEDONALE PAVIMENTATO	35
ART. 46 – GIARDINI E PARCHI URBANI	36
ART. 47 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI	37
ART. 48 – CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE , EDICOLE	39
ART. 49 – OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI	39
ART. 50 – DISCIPLINA D’USO DEL SOTTOSUOLO PER FINALITÀ PUBBLICHE	40
ART. 51 – TOPONOMASTICA E SEGNALETICA	40
ART. 52 – NUMERI CIVICI	41
ART. 53 – POSIZIONAMENTO DELLE RETI TECNOLOGICHE NEL SOTTOSUOLO	41
ART. 54 – COLLOCAZIONE DI IDRANTI DI USO ED INTERESSE PUBBLICO	41
ART. 55 – FONTANELLE, VASCHE E SERVIZI/BAGNI PUBBLICI	41
ART. 56 – VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI	42
ART. 57 – PONTI E ANTENNE TELEFONICHE	42
ART. 58 – ALLACCIAMENTI ALLE RETI FOGNARIE	42

PARTE VII DISPOSIZIONI CONCERNENTI LE AREE E GLI EDIFICI PRIVATI 45

CAPO I – REQUISITI DEI MANUFATTI E DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALL’AMBIENTE

NATURALE , AL PAESAGGIO ED AL CONTESTO URBANISTICO – FUNZIONALE DI RIFERIMENTO

ART. 59 – QUALITÀ, FUNZIONALITÀ E DECORO DEI MANUFATTI E DEGLI EDIFICI	45
ART. 60 – ALLINEAMENTI DEGLI EDIFICI	45
ART. 61 – SPORGENZE E AGGETTI NEGLI EDIFICI	45
ART. 62 – SALUBRITÀ DEI TERRENI INTERESSATI DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	46
ART. 63 – INTERCAPEDINI VESPAI E COPERTURE PIANE	46
ART. 64 – DISCIPLINA GENERALE PER PROMUOVERE LA QUALITÀ NEI MATERIALI DI RIVESTIMENTO, NEL COLORE, NELLE DECORAZIONI E ORNAMENTI DEI MANUFATTI E DEGLI EDIFICI	46
ART. 65 – SALVAGUARDIA DEI MANUFATTI ED EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE CULTURALE- PRESCRIZIONI GENERALI- (VEDASI ALLEGATO IV)	47
ART. 66 – REQUISITI SPECIFICI DEI MATERIALI DI FINITURA DEI MANUFATTI E DEGLI EDIFICI ENTRO TUTTI GLI AMBITI URBANISTICI CONSOLIDATI E SUGLI IMMOBILI ESISTENTI (VEDASI ALLEGATO IV)	48
ART. 67 – REQUISITI SPECIFICI DEI MATERIALI DI FINITURA DEGLI EDIFICI IN AREE CON PIANO CON PIANO URBANISTICO PREVENTIVO	51
ART. 68 – DISCIPLINA DEL VERDE E DEGLI SPAZI NON EDIFICATI SU AREE PRIVATE	52
ART. 69 – TENDE SOLARI. VERDE PENSILE DI ARREDO, PERGOLE E GAZEBO	53
ART. 70 – TETTI CON VERDE PENSILE	54
ART. 71 – MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI – SALVAGUARDIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ	54
ART. 72 – ANTENNE TELEVISIVE	55
ART. 73 – ANTENNE PARABOLICHE	55

CAPO II REQUISITI DEI LOCALI DI ABITAZIONE E ASSIMILABILI, COMFORT AMBIENTALE E FUNZIONALITÀ

ART. 74 – ESTENSIONE CAMPO DI APPLICAZIONE	56
--	----

ART.75 – TIPOLOGIA DEI LOCALI IN RAGIONE DEGLI USI FUNZIONALI	56
ART.76 – INDICE DI SUPERFICI ED ALTEZZE	56
ART.77 – LOCALI SOTTOTETTO	58
ART.78 – LOCALI PARZIALMENTE INTERRATI E SOTTERRANEI	58
ART. 79 – ILLUMINAZIONE E SOLEGGIAMENTO	59
ART. 80 – VENTILAZIONE E AERAZIONE	60
ART. 81 – TEMPERATURA E UMIDITÀ	62
ART.82 – ISOLAMENTO ACUSTICO	62
ART. 83 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	64
ART. 84 – SCARICHI	65
ART. 85 – DOTAZIONE DI SERVIZI	66

CAPO III MODALITÀ DI PRESENTAZIONE ED ESECUZIONE DI PROGETTI. OPERE DI CANTIERE

ART. 86 – RICHIESTA DI CONSEGNA DEI PUNTI FISSI	67
ART. 87 – INIZIO DEI LAVORI	67
ART. 88 – DISCIPLINA DEL CANTIERE	67
ART. 89 – SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELL'IMPRESA	68
ART. 90 – OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE	68
ART. 91 – SICUREZZA DEL CANTIERE	69
ART. 92 – PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO	69
ART. 93 – RINVENIMENTI	71
ART. 94 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI	72
ART. 95 – PROTEZIONE DEGLI ALBERI NEI CANTIERI E NELLA MESSA A DIMORA	72

PARTE VII I NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO E LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E ASSIMILATE NEGLI EDIFICI 79**VEDASI "LINEE GUIDA PER L' EDILIZIA SOSTENIBILE IN TOSCANA"**

ART. 96 – INQUADRAMENTO	79
ART. 97 – ZONA CLIMATICA DEL COMUNE DI MURLO	80
ART. 98 – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI (ART. 3 - DPR 412/93)	80
ART. 99 – VALORI MASSIMI DELLA TEMPERATURA AMBIENTE	81

CAPO I PRESTAZIONI DELL' INVOLUCRO

ART. 100 – ORIENTAMENTO DEI FABBRICATI	81
ART. 101 – PROTEZIONE DAL SOLE E OMBREGGIAMENTI	81
ART. 102 – ISOLAMENTO TERMICO EDIFICI E NUOVI AMPLIAMENTI	82
ART. 103 – ISOLAMENTO TERMICO DI EDIFICI RISTRUTTURATI	83
ART. 104 – PARETI FINESTRATE	83
ART. 105 – MATERIALI ECOSOSTENIBILI	83
ART. 106 – ISOLAMENTO ACUSTICO	83
ART. 107 – TETTI CON COPERTURA A VERDE PENSILE	84
ART. 108 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA	84

CAPO II EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

ART.109 – SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO	85
ART.110 – IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE	85
ART.111 – REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA	85
ART.112 – SISTEMI A BASSA TEMPERATURA	86
ART.113 – CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA	86
ART.114 – EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI	86
ART.115 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA DI INTERESSE PUBBLICO	86
ART.116 – INQUINAMENTO LUMINOSO	87
ART.117 – INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50HZ)	87
ART.118 – SISTEMI DI COGENERAZIONE PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E ACQUA CALDA	87
ART.119 – ENERGIE ALTERNATIVE	87
ART.120 – RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ENERGIA	87

ART.121 – EFFICIENZA ENERGETICA	87
ART.122 – ADOZIONE DI REGOLAZIONI TERMOSTATICHE SUGLI ELEMENTI DI DIFFUSIONE DEL CALORE	88
ART.123 – CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI	88
ART.124 – IMPIANTO ELETTRICO	88
ART.125 – MATERIALI ECOCOMPATIBILI	89
ART.126 – CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL’ACQUA POTABILE	89
ART.127 – RECUPERO ACQUE PIOVANE NEGLI AMBITI URBANI	89
ART.128 – RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON	90
ART.129 – PORTATA E ALIMENTAZIONE DELLE RETI DI DISTRIBUZIONE ACQUA PER USO IDROSANITARIO	90
ART.130 –NORME DI EDILIZIA ANTISISMICA	91

PARTE IX NORME FINALI **92**

ART.131 – SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTO	92
ART.132 – MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO	92

ALLEGATI

ALLEGATO I

- TABELLA SANZIONI AMMINISTRATIVE

ALLEGATO II

- SOSTENIBILITÀ EDILIZIA

ALLEGATO III

- ECO-FABBRICATI IN ZONE PRODUTTIVE

INDICAZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE ECOSOSTENIBILE E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE DI FABBRICATI IN ZONE INDUSTRIALI, COMMERCIALI E PER INSEDIAMENTI LOGISTICI

ALLEGATO IV

- GUIDA PER LA SALVAGUARDIA DEL DECORO URBANO E ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

ALLEGATO V

- ELENCO SPECIE VEGETALI PRESCRITTE O CONSIGLIATE

PARTE I NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. In forza della propria autonomia con il presente Regolamento, il Comune di Murlo detta norme in tema di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza. Inoltre in conformità alle disposizioni di legge vigente richiama i tipi di provvedimento e le fasi del procedimento amministrativo, dispone la vigilanza e le sanzioni, dispone le modalità di esercizio dell'attività edilizia, stabilisce la composizione, la nomina, le attribuzioni e il funzionamento della Commissione Edilizia e per il Paesaggio.

2. Il Regolamento recepisce le disposizioni contenute:

- nella Legge Regionale n. 1 del 3 Gennaio 2005
- nel “Testo Unico per l’Edilizia” approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380
- nel D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004 – “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”.

Art. 2 – Approvazione, efficacia, durata e modifiche del Regolamento

1. Il Regolamento Edilizio è approvato dal Consiglio Comunale, che può apportarvi modifiche e/o integrazioni ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno con le procedure di legge.

2. Il Regolamento Edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico incidenti sui parametri fissati dalla pianificazione urbanistica comunale e norme di carattere igienico sanitario.

3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento da parte dei competenti Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di Legge di natura giuridica sovraordinata, ovvero in relazione alle esigenze emerse in sede di concreta applicazione delle disposizioni.

4. Il presente Regolamento, e le sue modifiche e/o integrazioni, assumono efficacia dopo il decimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio della deliberazione di approvazione.

Art. 3 – Deroghe

1. Sono ammissibili deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure nello stesso Regolamento stabiliti e specificati.

PARTE II NORME SULLE PROCEDURE EDILIZIE

Art. 4 – Permesso di costruire e denuncia di inizio attività edilizia: legittimazione

Le trasformazioni soggette a permesso di costruire sono specificate nelle lettere a)b)c)d)e)f)g)h) art. 78 della L.r 1/2005 mentre le procedure sono presenti nell' art. 83 della medesima.

Sono sottoposti a denuncia di inizio attività gli interventi indicati nell'art. 79 delle L.r 1/2005 mentre le procedure sono presenti nel art. 84 della medesima.

1. Sono legittimati a presentare domanda di denuncia di inizio attività edilizia (permesso di costruire), i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, ovvero il procuratore (avente titolo in forza di procura generale o speciale conferita con atto notarile). Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere presentata da almeno uno dei comproprietari munito di idoneo titolo (o delega o altro titolo equivalente) sottoscritto da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio o il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- c) il titolare di diritto di superficie;
- d) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'articolo 986 Codice Civile;
- e) l'enfiteuta;
- f) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- g) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge 3 maggio 1982, n. 203;
- h) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- i) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- j) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su immobili altrui;
- k) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al Demanio;
- l) il compromissario acquirente in base a compromesso registrato che lo localizzi alla presentazione di istanze di titolo abilitativi, a condizione che l'atto di compravendita avvenga prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della D.I.A.;
- m) il titolare di beni in leasing autorizzato dalla società di leasing;
- n) il curatore di fallimento con autorizzazione del giudice delegato.

Art. 5 – Permesso di costruire – contenuti dell'istanza – Denuncia inizio attività edilizia – contenuti della denuncia

A) Permesso di costruire

1. La domanda finalizzata all'emanazione ed al rilascio del permesso di costruire, deve contenere:

- a) generalità del richiedente;
- b) numero del codice fiscale/partita I.V.A. del richiedente;
- c) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto di intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli culturali, paesaggistici, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto di intervento;
- d) dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di condono edilizio, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;

- e) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - f) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
 - g) dichiarazione/impegnativa relativa al rispetto di tutte le norme di Codice Civile relativamente alla tutela dei diritti di terzi;
 - h) altro ritenuto necessario od utile al richiedente;
 - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti inerenti al procedimento;
 - j) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti con quello oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.
3. La presentazione di istanze mancanti delle indicazioni necessarie di cui ai punti e sopra richieste potrà comportare, a giudizio del responsabile del procedimento, l'irricevibilità della pratica, ferma restando la facoltà di richiedere integrazioni.

B) Denuncia di attività edilizia

4. La denuncia di inizio attività deve contenere gli elementi di cui alla lettera A) ed inoltre :
- a) gli estremi del permesso di costruire di cui dei cui fosse atto intermedio del procedimento e di variante in corso d'opera o finale;
 - b) dettagliata relazione del progettista che osservi la conformità delle opere d realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie;
 - c) l'indicazione della/e impresa/e cui si intendono affidare i lavori con relativo indirizzo della partita IVA, codice fiscale e dell'indirizzo della sede legale;
 - d) il D.U.R.C. della/e impresa/e impiegate;
 - e) il tempo presunto necessario all'esecuzione delle opere (pari o inferiore ai 3 anni);
 - f) nel caso siano dovuti oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione per le D.I.A., la reversale del pagamento effettuato nella misura e con le modalità previste dalle delibere comunali.

Art. 6 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze e denunce

1. A ciascuna istanza o denuncia finalizzata all'esecuzione di opere edilizie dovranno essere allegati gli elaborati progettuali necessari ad una compiuta rappresentazione delle opere da eseguire e del suo inserimento nel contesto (edificato nei lotti contermini e relative distanze e quote planoaltimetriche) , nonché la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle prescrizioni normative inerenti l'intervento.

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA IN ZONE NON AGRICOLE DI CUI AL D.M 1444/68 ART. 2 LETT. E

1. Documentazione relativa al diritto di edificare

- 1.1. Copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione a richiedere o comunicare l'esecuzione delle opere, o autocertificazione resa nelle forme di legge.

2. Documentazione relativa allo stato di fatto in n. 2 copie

- 2.1. Documentazione fotografica dell'area o dei fabbricati oggetto di intervento, nonché delle aree e dei fabbricati limitrofi.
- 2.2. Estratti aggiornati della mappa catastale, degli strumenti urbanistici generali e degli eventuali piani attuativi interessanti l'area, dei manufatti e dei fabbricati con individuazione degli immobili oggetto dell'intervento;
- 2.3. Rilievo planimetrico quotato dell'area oggetto dell'intervento e delle aree al contorno se interessate da edificazione già esistente contenente:
 - orientamento;
 - individuazione di capisaldi inamovibili (recinzioni, spigoli di fabbricati ecc.) e facilmente individuabili;
 - delle principali reti tecnologiche presenti;
 - delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;
 - delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;
 - dell'eventuale presenza di essenze arboree;
 - dell'eventuale presenza di rogge o corsi d'acqua del sistema irriguo.

Nonché per gli interventi di recupero di fabbricati esistenti:

- 2.4. rilievo (piante, prospetti e sezioni) dei fabbricati oggetto di intervento in scala 1:100 o 1:50, dal quale siano desumibili le destinazioni, le caratteristiche architettoniche e lo stato di conservazione degli immobili;
 - per tutti gli interventi interessanti il suolo, il sottosuolo o dei carichi su di esso gravanti, qualora l'opera in progetto si trovi in zone definite "Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni" dalla carta della fattibilità geologica allegata agli strumenti di pianificazione urbanistica;
 - per gli interventi di nuova costruzione e di modifica del suolo, sottosuolo o regime idraulico, qualora l'opera in progetto si trovi in zone definite: "Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni" della carta di fattibilità geologica allegata agli strumenti di pianificazione urbanistica.

3. Progetto in n. 2 copie

- 3.1. Planimetria generale di progetto in scala idonea (in generale 1:500 o 1:200) con indicazione:
 - dell'orientamento;
 - dello schema fognario e delle modalità di allacciamento;
 - delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;
 - delle distanze dai fabbricati al contorno, dai confini e dalle strade;
 - dell'eventuale presenza di essenze arboree interferenti con il progetto e da eliminare;
 - delle opere di sistemazione esterna, ivi compresi i boschetti privati;
 - delle opere di recinzione previste, anche se da realizzarsi in epoca successiva;
 - degli allacciamenti ai pubblici servizi.
- 3.2. Piante quotate di tutti i livelli dell'edificio e della copertura in scala 1:50, 1:100 (per gli interventi sull'esistente possibilmente in scala 1:50) recante l'indicazione:
 - delle destinazioni d'uso dei singoli vani;
 - dei fondamentali parametri igienico edilizi (superfici, volumi, altezze, rapporti di aeroilluminazione dei locali);
 - della posizione indicativa delle canne fumarie, di esalazione e di aspirazione;
 - di ogni altro elemento utile ai fini della dimostrazione del rispetto delle varie disposizioni igienico edilizie.
- 3.3. Sezioni quotate lungo linee significative del fabbricato in scala 1:50, 1:100.
- 3.4. Prospetti di tutti i lati del fabbricato in scala 1:50, 1:100 con indicazione dei materiali di facciata e, per gli edifici non destinati alla residenza, della esatta posizione e dimensione degli spazi riservati all'installazione delle insegne.

- 3.5. Particolare costruttivo in scala idonea (1:20, 1:10 o superiore), ove siano specificate le soluzioni costruttive di tutte le finiture esterne adottate rispetto a quanto desumibile dagli altri elaborati.
- 3.6. Sezioni dell'area di intervento in scala idonea (1:100, 1:200, 1:500), con indicazione dell'andamento naturale del terreno, degli interventi di sistemazione (sterro, riporto, opere di sostegno) previsti e della giacitura del fabbricato con riferimento ad un caposaldo inamovibile e facilmente individuabile (da presentarsi solo nel caso in cui siano previste opere di sistemazione esterna).
- 3.7. Piante prospetti e sezioni con indicazione degli interventi di demolizione (in giallo) e di nuova costruzione (in rosso). Tali elaborati devono essere presentati solo per gli interventi su fabbricati esistenti ed hanno lo scopo di individuare le differenze tra lo stato di fatto ed il progetto e non quello di descrivere i reali interventi da eseguirsi, che dovranno essere dettagliatamente documentati a parte nella relazione tecnica.
- 3.8. Prospettive, assonometrie, simulazioni fotografiche, animazioni, modelli tridimensionali (*rendering*) o altro tipo di rappresentazione, ritenuto idoneo a rappresentare in modo più comprensibile le opere da realizzare. La presentazione di tale documentazione è, in generale, facoltativa e sarà obbligatoria solo per opere di particolare importanza e complessità o il cui inserimento ambientale sia particolarmente delicato o imposto dalla legge.
- 3.9. Quadro di dettaglio dei calcoli planovolumetrici a dimostrazione del rispetto dei parametri normativi dello strumento urbanistico vigente, corredati da idonei schemi grafici dimostrativi dei conteggi effettuati.
- 3.10. Relazione tecnica descrittiva dei caratteri, dell'entità e delle finalità del progetto, con richiamo alle tavole tecniche, contenente indicazioni circa le tecniche costruttive, l'inserimento nell'ambiente, la conformità con gli strumenti urbanistici, il Regolamento Edilizio e le altre norme fondamentali inerenti le opere in progetto.
- 3.11. Progetto illustrante la conformità alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche in forza delle norme statali o regionali vigenti in materia.
- 3.12. Modello ISTAT I/201 debitamente compilato (da presentarsi solo per opere di nuova costruzione o ampliamento).
- 3.13. Bozza di atto nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati.

4. Progetto per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione in n. 3 copie

La presentazione della seguente documentazione è dovuta nel caso in cui l'area non sia ritenuta convenientemente urbanizzata dallo strumento urbanistico generale o quando sia riscontrata dall'Ufficio Tecnico comunale l'assenza di opere di urbanizzazione primaria indispensabili all'intervento edilizio richiesto:

- 4.1. planimetria con l'individuazione delle opere da eseguire.
- 4.2. Dettagli costruttivi.
- 4.3. Relazione tecnica.
- 4.4. Computo metrico estimativo redatto sulla base del bollettino "prezzi informativi delle opere edili" a cura della C.C.I.A.A. della Provincia di Siena.
- 4.5. Quadro tecnico economico dell'opera redatto con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di Opere Pubbliche.
- 4.6. Schema di atto d'obbligo unilaterale (o di convenzione) mediante il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a cedere al Comune a titolo gratuito le eventuali aree necessarie.

5. Documenti relativi ad adempimenti preliminari propedeutici all'emanazione del permesso di costruire o all'inoltro della DIA

- 5.1. Nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici ai fini del rilascio di titolo abilitativo su immobili costituenti Beni Culturali ai sensi del D.Lgs 42/04.
- 5.2. Copia della lettera di trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del progetto e della relazione descrittiva delle modalità operative, corredata da documentazione atta ad attestarne l'invio (ricevuta della lettera raccomandata). Tale procedura deve essere svolta qualora l'intervento in progetto comporti l'esecuzione di

- scavi e ricada in area a rischio archeologico.
- 5.3. Nulla osta preventivo sul progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per le attività soggette ai controlli in materia di prevenzione incendi, o dichiarazione del progettista dalla quale risulti che l'attività non è soggetta a controllo e che comunque siano rispettate tutte le norme di sicurezza.
 - 5.4. Richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 (per gli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo).
 - 5.5. Parere della provincia di Siena e/o Comunità Montana per gli interventi previsti.
 - 5.6. Autorizzazione ex articolo 7 del R.D. 30.12.1923 n. 3267, nel caso di interventi ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico.
 - 5.7. Parere del competente settore della Regione Toscana, per opere interessanti alvei o fasce di rispetto di fiumi la cui tutela e demanio non sia stato delegato al Comune.

Tutti i sopraindicati pareri potranno essere acquisiti direttamente dall'Amministrazione Comunale, anche tramite il procedimento della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'articolo 14 della Legge 241/90, allorché gli stessi non vengano acquisiti dai diretti interessati preliminarmente alla presentazione dell'istanza.

6. Documentazione da presentarsi prima dell'inizio dei lavori

- 6.1. Progetto degli impianti tecnologici, redatto ai sensi della legge n. 46/90 e delle relative disposizioni attuative o dichiarazione del professionista attestante che le opere previste non sono soggette a tale obbligo (si vedano in proposito le disposizioni della Legge 46/1990 e del D.P.R. 447/91).
- 6.2. Relazione e documentazione tecnica circa il rispetto delle norme in materia di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico, ai sensi della Legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle relative norme di attuazione.

DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ISTANZE PARTICOLARI

1. Documentazione per interventi in zona omogenea E agricola di cui al D.M 1444/68

- 1.1. Certificato di iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli a titolo principale.
- 1.2. Planimetria generale in scala 1:2000/1:5000 con esatta delimitazione (catastale) e relativa superficie dell'azienda agricola.
- 1.3. Planimetria particolare in scala 1:100/1:200 dell'intervento edilizio programmato e dei suoi contorni (aree di pertinenza ed edifici) in correlazione funzionale.
- 1.4. Relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, la consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti all'attività.
- 1.5. Atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento degli immobili al servizio dell'attività agricola ed atto di vincolo di non edificazione per le aree computate ai fini edificatori, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.
- 1.6. Gli elaborati di cui al successivo punto 2.1.2.

2. Documentazione per interventi ricadenti in area vincolata ex D.Lgs. 42/04 autorizzazione ai sensi degli articoli 146 e 159

- 2.1. Tre ulteriori copie degli elaborati grafici descritti ai punti 2 e 3, di cui alla precedente lettera "A";
- 2.2. Tutta la documentazione specifica richiesta dalle norme regionali vigenti in materia al momento della presentazione della domanda, ed in particolare:

Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto

- a) Planimetria quotata nelle scale 1:500, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;
- b) fotopiano se esistente;
- c) documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento;
- d) rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di tinteggiatura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura ecc.);
- e) piano quotato almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre;
- f) eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione;
- g) indagini geologiche;
- h) ricerche storiche;
- i) indagine sulla vegetazione.

Elaborati di progetto

- a) Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000);
- b) piante, prospetti e sezioni significative in scala 1:100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale;
- c) particolari costruttivi significativi in scala 1:20;
- d) indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate;
- e) ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzii l'inserimento nel contesto paesaggistico;
- f) rappresentazione prospettica o assonometrica dell'intervento;
- g) sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato a vincolo;
- h) relazione tecnica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio. Nel caso di variazioni della normativa regionale in materia ci si dovrà ovviamente riferire a tali nuove prescrizioni.

3. Varianti a permessi di costruire o a D.I.A

La documentazione da allegare alle "varianti" dovrà riguardare tutti gli elaborati che subiscono delle variazioni rispetto al progetto principale.

Dovranno essere presentati gli elaborati progettuali già predisposti per il primo progetto (relazione, planimetria, piante, prospetti, sezioni), con indicazione grafica delle variazioni rispetto a quanto approvato, evidenziate in giallo (opere previste e non realizzate) e rosso (opere in variante).

Nel caso di modifiche di progetti di intervento su edifici esistenti i colori giallo e rosso saranno riferiti a demolizioni e nuove costruzioni mentre per le opere previste e non eseguite dovrà essere utilizzato il colore giallo.

Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati progettuali con indicazione della soluzione progettuale definitiva prevista.

Art. 7 – Procedimento

1. In sede di presentazione di una istanza di permesso di costruire, autorizzazione paesaggistica, D.I.A., le stesse si intendono presentate il giorno di cui vengono formalmente acquisite al protocollo comunale con la relativa attribuzione del numero di protocollo generale.

2. Se la domanda/denuncia di provvedimento edilizio necessita del parere igienico-sanitario, la pratica potrà, a scelta del proponente, essere presentata:

- agli uffici dell'A.S.L. per l'espressione del parere di competenza;
- agli uffici comunali nel qual caso a cura degli stessi interverrà la trasmissione all'A.S.L. o espletata la procedura della Conferenza dei Servizi;
- nel caso di DIA, anche con autocertificazione del professionista.

Art. 8 – Fase istruttoria

L'istruttoria del permesso di costruire e della Denuncia di attività edilizia(D.I.A.) viene svolta secondo quanto stabilito dalla legge Regionale n. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 – Provvedimento finale

A. Permesso di costruire

Il provvedimento finale, all'atto della sua emanazione, dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda, nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale, foglio di mappa e comune censuario);
- le principali prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente(zona omogenea, zona di destinazione, articoli normativa di riferimento, indici planivolumetrici oppure, in caso di attuazione di piano urbanistico preventivo o di intervento diretto convenzionati, estremi del repertorio e della registrazione dell'atto stipulato
- nel caso in cui vi sia una "cessione, servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, deve essere menzionato l'atto pubblico relativo;
- data e protocollo e numero interno della domanda con indicazione tipo di intervento da eseguire;
- elaborati ed eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata che costituiscono parte integrante del provvedimento;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (ad esempio in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, paesaggistico, monumentale);
- data del parere della Conferenza dei Servizi se convocata;
- data dell' eventuale parere della Commissione comunale per il Paesaggio;
- data del parere della Commissione Edilizia comunale se esistente;
- ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
- la motivazione;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni;
- data e sottoscrizione da parte del soggetto delegato componente;
- il termine per l'inizio e la fine dei lavori;
- l'autorità ed i termini entro i quali proporre ricorso avverso all' atto.

Nei casi previsti, dell'intervenuta emanazione dell'atto finale dovrà essere data formale comunicazione al soggetto che ha presentato l'istanza cui andrà notificata ovvero comunicata in altra forma consentita dalla legge.

Dalla data della notifica/legale conoscenza acquisita nelle forme di legge decorrono i termini assegnati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

I suddetti termini, previa richiesta da presentarsi prima della relativa scadenza, possono essere prorogati, con provvedimento motivato, nel caso in cui il rispetto degli stessi non risulti possibile per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, in conformità a quanto stabilito dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e le successive modifiche ed integrazioni nonché disposizioni regionali in materia.

Il decorso dei termini comporta la decadenza di diritto del permesso di costruire senza necessità dell'assenso e di formale provvedimento da parte dell'Amministrazione.

B. Varianti

Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.

Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali (così come definite dalla vigente legislazione), l'interessato deve sospendere i lavori di realizzazione delle parti interessate e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività.

I lavori relativi potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Tali denunce di inizio attività presuppongono quindi che le opere siano già state realizzate senza che ciò comporti l'applicazione di alcuna sanzione.

C. Permesso di costruire per la ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali

Al di fuori dei casi contemplati dall'art. 14 del D.P.R. 6.6.2001, n.380, l'Autorità comunale competente, sentita la Commissione Edilizia se esistente e con preventiva presa d'atto del Consiglio Comunale, può autorizzare con permesso di costruire la ricostruzione fedele, anche in contrasto con le prescrizioni del presente regolamento e/o dello strumento urbanistico generale comunale e di eventuali piani urbanistici attuativi preventivi e di dettaglio ove già non prevedessero per l'ambito urbanistico interessato l'applicabilità degli interventi di cui all'art. 3 lettera d) del medesimo D.P.R. 380/2001 e le successive modifiche ed integrazioni nonché disposizioni regionali in materia, di manufatti ed edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, o comunque pericolanti a causa di eventi naturali eccezionali (es. frane, smottamenti, esondazioni, straripamenti, ecc.) ma territorialmente limitati e localizzati e per i quali non sia stata riconosciuta la pubblica calamità, oppure a causa di fatti derivanti da causa accidentale e/o di forza maggiore o ancora da atti accertati, dolosi o colposi (es. incendi), non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.

2. La ricostruzione fedele consiste nella riproposizione dei preesistenti caratteri dei manufatti ed edifici crollati o comunque pericolanti, riferiti a tipologia, destinazioni d'uso, volumetria, altezza, sagoma, superficie coperta e distanze dai confini; è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:

- a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali di ricostruzione e di finitura esterna impiegati, sia per quanto concerne l'eventuale applicazione di allineamenti, soprattutto verso gli spazi pubblici, atti a conseguire un miglior assetto urbanistico ed una maggiore qualità nell'inserimento ambientale dei manufatti ed edifici da realizzare;
- b) siano applicate particolari prescrizioni integrative, rispetto alla preesistente situazione, al fine di superare preesistenti situazioni dequalificanti e migliorare o adeguare soprattutto la qualità e gli standard abitativi e la fruizione degli spazi, con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- c) siano attuate, prima o contestualmente all'attività di riedificazioni, opportune opere di consolidamento e/o bonifica del terreno, di risanamento strutturale delle parti eventualmente conservate, di recupero o mitigazione ambientale.

E' sempre possibile per l'avente titolo procedere per autonoma scelta all'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dallo strumento urbanistico generale comunale e da eventuali piani urbanistici attuativi preventivi e di dettaglio per gli immobili interessati.

3. L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere espressamente motivata nel provvedimento per quanto attiene alle ragioni, specialmente correlate agli aspetti patrimoniali, alle connotazioni urbanistico-edilizie ed alle caratteristiche ambientali ed eventualmente anche paesaggistiche che rendono opportuna e/o necessaria la ricostruzione dei manufatti ed edifici interessati.

4. Non può essere autorizzata la ricostruzione ai sensi del presente articolo se la relativa istanza da parte della proprietà o di altro avente titolo è presentata oltre 365 giorni dall'evento, con l'eccezione di eventuale impedimento motivato da provvedimenti giudiziari che avessero precluso ogni azione od iniziativa in campo edilizio o sospeso la disponibilità del bene, nel qual caso la richiesta può essere dilazionata di un periodo di tempo equivalente al ritardo conseguente a tale impedimento.

D. Interventi urgenti non soggetti a preventivo assenso edilizio per pericolo imminente e per l'incolumità delle persone

Per le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, il proprietario ed il professionista dal medesimo incaricato devono dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico comunale per valutare con quest'ultimo le operazioni più idonee a rimuovere le condizioni di rischio. Ove il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico non sia potuto intervenire le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare l'effettiva esistenza del pericolo, provvedendo alla documentazione fotografica degli elementi e dei fattori di rischio comportanti lo stato di pericolo.

Le opere possono quindi essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato, i quali devono presentare nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre dieci giorni dall'inizio delle opere, le eventuali necessarie modifiche al progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio in relazione alla natura dell'intervento.

E. Piani attuativi

Il provvedimento finale concernente l'approvazione del piano attuativo a conclusione della prevista procedura è la Delibera dell'organo individuato come istituzionalmente competente dalla vigente legislazione regionale.

Tale delibera è allegata alla comunicazione ufficiale che il medesimo piano è stato oggetto di approvazione.

Sono fatti salvi tutti i diversi casi concernenti la pianificazione attuativa a scala sovracomunale e la pianificazione attuativa comunale in variante al Regolamento Urbanistico.

F. Autorizzazione paesaggistica

L'istruttoria della richiesta di autorizzazione paesaggistica dovrà essere condotta secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42/04 e dai suoi decreti di attuazione e secondo quanto previsto dalla L.R. 1/05; l'atto di autorizzazione dovrà essere sottoscritto dal Dirigente competente.

Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso preliminare o contestuale al rilascio di provvedimenti edilizi o all'inizio della decorrenza dei termini per l'efficacia della D.I.A. Pertanto, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non legittima in alcun modo l'inizio dei lavori edilizi, bensì costituisce la conclusione dei procedimenti amministrativi settoriali, connessi agli ulteriori atti di assenso necessari per l'esecuzione delle opere.

Art. 10 –La Commissione comunale per il Paesaggio

In considerazione dei particolari e specifici vincoli di natura paesaggistica presenti sul territorio comunale, in ottemperanza alle disposizioni in materia della L.R. 1/05 la verifica di compatibilità degli interventi deve essere effettuata dalla Commissione comunale per il Paesaggio, la cui composizione, funzione e regolamentazione sono contemplati ai successivi articoli 17-18-19-20-21-22 e 23.

Art. 11 – Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora il procedimento edilizio (permesso di costruire o D.I.A) sia stato intrapreso senza che alla pratica siano stati allegati tutti i necessari pareri di enti o amministrazioni (diversa da quella comunale), il responsabile dell'Ufficio Tecnico, può convocare apposita Conferenza dei Servizi, con gli effetti di cui agli articoli 14 e seguenti della Legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La Conferenza è indetta quando l'Amministrazione Comunale debba acquisire atti di assenso comunque denominati, di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti; il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

Art. 12 – Parere preventivo

1. Il parere preventivo è un procedimento che consente di chiedere dei chiarimenti tecnico procedurali o indicazioni .

2. In generale la richiesta di parere preventivo è riferita a:

- chiarimenti interpretativi da parte degli uffici sulla normativa urbanistico – edilizia;
- pronunciamenti da parte della Commissione per il Paesaggio qualora l'opera ricada entro l'ambito di espressione del parere da parte di tale organismo.

PARTE III AGIBILITÀ – ABITABILITÀ

Art. 13 – Definizioni e procedura

1. Il procedimento per la certificazione di agibilità - abitabilità è quello delineato dagli articoli 24, 25 e 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e le successive modifiche ed integrazioni, come integrati dall'art. 86 della L. R. 1/2005.

2. Nel caso in cui, tutta la documentazione richiesta sia stata depositata, unitamente all' attestazione di abitabilità – agibilità da parte di un tecnico abilitato e tutti gli obblighi siano stati ottemperati, decorsi i termini di legge, l' agibilità - abitabilità stessa si intende attestata ed operante per silenzio assenso. In questo caso la copia dell' attestazione debitamente timbrata per ricevuta dall'ufficio competente terrà luogo del certificato di agibilità.

3. Nel caso di mancata presentazione della documentazione obbligatoriamente prevista dalle disposizioni di legge, il decorso del termine per il silenzio assenso non produrrà alcun effetto giuridico, poiché la mancanza di elementi fondamentali costituisce pregiudizio per l'accoglienza dell'istanza. Il silenzio del Comune non potrà quindi costituire unico elemento probatorio, o sgravio di responsabilità sugli aspetti tecnico giuridici della pratica.

4. La certificazione di agibilità – abitabilità potrà essere resa efficace anche oltre il termine fissato per legge per la formazione del silenzio assenso, con decorrenza dalla data di consegna della documentazione mancante.

5. Nel caso in cui, causa la vetustà dell'immobile, non sia rintracciabile il provvedimento abilitativo e la relativa agibilità – abitabilità , lo stesso potrà essere considerato agibile-abitabile previa dichiarazione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la salubrità degli ambienti, l'avvenuta prosciugatura dei muri nonché l'esistenza di tutte le caratteristiche strutturali, impiantistiche, di sicurezza e di confort che gli immobili debbono possedere.

6. Resta ferma la necessità di adeguamento degli impianti ove previsto per legge.

7. L'istruttoria relativa al procedimento di agibilità consiste essenzialmente in un procedimento volto alla verifica della:

- a) avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti nel titolo abilitativi edilizio.
- b) Avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti per legge in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, eliminazione barriere architettoniche, di censimento catastale.
- c) Verifica della conformità edilizio-urbanistica di quanto realizzato a quanto oggetto dei titoli abilitativi mediante l'esecuzione di visite negli edifici realizzati.

8. Si precisa che mentre le operazioni di cui ai punti a) e b) sono obbligatorie, quanto disposto al punto c) potrà essere eseguito a campione.

PARTE IV VIGILANZA E SANZIONI

Art. 14 – Vigilanza e Sanzioni

1. L'amministrazione, tramite i propri uffici competenti, esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e dei regolamenti vigenti, alle prescrizioni anche procedurali degli strumenti urbanistici ed edilizi ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria incaricati della sorveglianza edilizia ed i funzionari e dipendenti degli Uffici Tecnici comunali hanno il diritto di accedere in qualunque momento dovunque si eseguono lavori, indipendentemente dalla presentazione di progetti, per eseguire le operazioni di ispezione e controllo su tutte le opere soggette all'osservanza del presente regolamento ed in generale alle Leggi vigenti in materia edilizio-urbanistica.
3. Fatta salva la possibilità da parte dei competenti organi del Comune di effettuare controlli e verifiche di ogni genere in relazione a procedure d'ufficio, è ammesso che i cittadini presentino segnalazioni volte ad ottenere la verifica della situazione esistente sotto il profilo igienico-sanitario, e/o strutturale, nonché ogni altra istanza volta a promuovere la verifica dell'effettivo rispetto di norme in materia edilizia.
4. L'ufficio preposto, avvalendosi, se del caso, di tutti gli enti, aziende ed uffici che forniscono servizi di supporto all'attività amministrativa comunale (A.S.L., ARPA.T, ecc.), è tenuto a verificare le suddette segnalazioni ed eseguire i necessari controlli e fornire adeguata risposta al cittadino, se del caso avviando i procedimenti a carico degli interessati nonché ad applicare le sanzioni previste dalla legge, nonché dal presente regolamento all'art. 131 e all'allegato I.
5. L'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche su richiesta di cittadini o società dalle cui risultanze emerga che l'intervento dei tecnici del comune è stato irrilevante ai fini dell'attività istituzionale svolta, è soggetta al versamento di una quota forfettaria, dovuta a titolo di rimborso delle spese, che verrà quantificata tramite apposito provvedimento dirigenziale.
6. Le suddette verifiche dovranno essere effettuate solo limitatamente alle competenze in carico al Comune ed eventuali ulteriori approfondimenti di carattere tecnico o impiantistico saranno di norma posti a carico dei proprietari degli immobili (verifiche di stabilità, ispezioni di condotti, ecc.).

PARTE V LE COMMISSIONI IN CAMPO EDILIZIO ED AMBIENTALE

CAPO I La Commissione Edilizia: scelta di non previsione e ruolo esclusivo del responsabile del procedimento e dell'Ufficio Tecnico comunale in materia edilizia

Art. 15 – Non previsione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è organo facoltativo, consultivo del Comune in materia edilizia in ordine alle caratteristiche architettoniche, estetiche, qualitative e funzionali dei progetti.
2. In sede di prima applicazione delle disposizioni legislative regionali, si ritiene prioritario aderire ai principi ed indirizzi di massima semplificazione ed accelerazione dei procedimenti in materia edilizia espressi dalla vigente legislazione in materia confermando il ruolo esclusivo del responsabile del procedimento nel giudizio delle caratteristiche di cui al comma 1, dimostratosi esaustivo alla luce dell'esperienza degli ultimi anni di gestione tecnico-amministrativa con il supporto, nell'istruttoria di merito sui diversi aspetti, dell'intera struttura dell'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 16 – Attribuzioni e competenze esclusive del responsabile del procedimento e dell'Ufficio Tecnico comunale in materia edilizia

1. Il responsabile del procedimento valuta l' inserimento formale e funzionale degli interventi progettati nel rispetto del contesto ambientale urbano ed extraurbano in cui si collocano, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche, assicurandosi i necessari apporti disciplinari da parte dell'intera struttura dell'Ufficio Tecnico comunale e, se del caso, di altri soggetti istituzionali competenti e sovraordinati anche attraverso l'indizione di conferenze di servizio.
2. Il responsabile del procedimento ha competenza esclusiva anche in ordine al rispetto delle norme in materia urbanistico-edilizia e si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto e formula, a conclusione dell'istruttoria e acquisiti anche gli altri pareri necessari, la proposta finale di emanazione del provvedimento di diniego o di approvazione, anche condizionata.

CAPO II La Commissione per il Paesaggio

Art. 17 – Attribuzioni e competenze

1. La Commissione comunale per il Paesaggio è l' organo del Comune competente ad esprimersi sugli interventi edilizi ed urbanistici interessanti immobili che esprimono valori paesaggistici oggetto di protezione.
2. La Commissione valuta la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio, accertando la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica e compositiva delle opere con riguardo al loro correlato inserimento nel contesto in cui si collocano, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti per l'edilizia privata sia nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.
3. La Commissione non ha alcuna competenza in ordine al rispetto delle norme in materia urbanistico-edilizia e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

Art. 18 – Composizione e gestione

1. La Commissione comunale per il Paesaggio è composta dai seguenti quattro membri, tutti con diritto di voto:

- il responsabile dell'Area Tecnica, in qualità di Presidente della Commissione;
- tre membri esterni esperti in materia di tutela paesaggistica.

2. Non potranno essere nominati membri esperti della Commissione i componenti della Giunta e del Consiglio Comunale.

3. I membri esterni esperti vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti agli Ordini e Collegi professionali, alla Università, alle Sovrintendenze, alle Associazioni delle imprese edili, nonché agli altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare, nel rispetto delle disposizioni regionali in materia.

4. Il presidente avrà il compito di gestire e assicurare il buon andamento dei lavori della Commissione e di curare, ad esame di merito completato, la corretta verbalizzazione del parere finale .

5. Il vice presidente sostituisce a tutti gli effetti il presidente, nel caso di sua assenza, per l'esercizio dei compiti di cui al comma 4.

Art. 19 – Nomina, insediamento e durata

1. La Commissione comunale per il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale su proposta dell'Assessore delegato, attraverso la designazione dei tre membri esperti nella verifica di compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio.

2. Nel corso della prima seduta della commissione i membri partecipanti eleggono il vice presidente con votazione segreta.

3. La Commissione resta in carica cinque anni, decorrenti dalla data della nomina.

4. La Commissione non può, comunque, rimanere in carica oltre la scadenza del mandato amministrativo del Sindaco, fatta salva la proroga tecnica per il tempo strettamente necessario alla formalizzazione degli atti amministrativi relativi al rinnovo della stessa.

5. Non potranno essere nominati membri della Commissione i componenti della Giunta, del Consiglio Comunale e dei Consigli di Circoscrizione.

6. I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare. In tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

7. I membri esterni esperti in materia di tutela paesaggistica possono essere rieletti una sola volta nello stesso comune

8. I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare. In tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

Art. 20 – Partecipazione alle sedute

1. Alle sedute della Commissione comunale per il Paesaggio possono partecipare di diritto i rappresentanti delle soprintendenze competenti per territorio i quali, in tale sede, esprimono il loro parere sui progetti edilizi.

2. Alle sedute della Commissione comunale per il Paesaggio possono partecipare, con possibilità di intervento nell'esame e nella discussione di merito ma senza diritto di voto:

- il responsabile del procedimento, e/o altro personale dell'Ufficio Tecnico, che provvede all'illustrazione delle pratiche alla Commissione ed esercita anche le funzioni di segretario verbalizzante;
- il Sindaco o l'Assessore delegato.

Art. 21 – Modalità di convocazione per la validità delle sedute

1. Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso da parte del Responsabile del procedimento in accordo con il Presidente.

2. L'avviso deve essere recapitato ai membri, anche via fax o posta elettronica, con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla data fissata della seduta programmata, salvo urgenze nel qual caso il termine può essere ridotto a tre giorni.

3. Dalla data dell'avviso presso l'Ufficio Tecnico comunale i progetti edilizi dovranno essere depositati e a disposizione per la consultazione, negli orari nello stesso stabiliti, da parte dei membri della Commissione anche preventivamente alla seduta d'esame.

Art. 22 – Svolgimento delle sedute per l'esame dei progetti

1. Per la validità delle sedute della Commissione occorre la presenza di almeno la metà più uno dei membri in carica, compreso il presidente della seduta.

2. E' esclusa la partecipazione alle sedute di terzi estranei, fatto salvo quanto previsto all'art.20, comma 2.

3. Il presidente potrà ammettere alla seduta il solo soggetto proponente e/o il progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

4. Può essere prevista l'effettuazione di sopralluoghi da parte della Commissione, qualora dalla stessa ritenuti utili per l'espressione del parere o se espressamente e motivatamente richiesto dal soggetto proponente.

Art. 23 – Validità, contenuto ed effetti dei pareri (formulazione provvisoria in attesa del regolamento regionale)

1. I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei membri presenti e, in caso di parità tra voti favorevoli e contrari, il voto del Presidente vale doppio.

2. La Commissione comunale per il Paesaggio esprimerà un giudizio di compatibilità paesaggistica che potrà essere positivo, sospeso o negativo.

3. Nel caso di giudizio positivo, con o senza condizioni, il progetto è approvato ai fini paesaggistici ed il procedimento può proseguire per l'emanazione dell'autorizzazione paesaggistica.

4. Nel caso di giudizio sospeso, il progetto potrà essere approvato dalla Commissione quando effettuerà, nella prima seduta utile dall'inoltro degli elaborati al Comune, la definitiva valutazione del progetto aggiornato con le modifiche o integrazioni dalla stessa richieste.

5. Nel caso di giudizio negativo il progetto viene respinto e denegata l'autorizzazione paesaggistica con l'espressa indicazione formale al richiedente delle motivazioni poste alla base del rigetto. In tal caso, per conseguire il parere favorevole della Commissione e l'emanazione della relativa autorizzazione paesaggistica, da parte del soggetto richiedente occorrerà procedere ad una sua parziale o completa riprogettazione dell'intervento edilizio sulla scorta delle motivazioni espresse dalla Commissione così da pervenire al miglioramento dell'inserimento delle opere programmate nel contesto paesaggistico di riferimento in ragione del vincolo specifico esistente.

PARTE VI DISPOSIZIONI CONCERNENTI LE AREE ED INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COLLETTIVO

Art. 24 – Viabilità pubblica – aspetti generali di regolamentazione

1. Gli spazi destinati alla viabilità pubblica hanno la funzione di assicurare e agevolare gli spostamenti e la sosta degli individui e delle cose nel territorio e devono perciò essere organizzati e dimensionati per ospitare, per tali funzioni, i flussi di traffico pedonale, ciclabile e motorizzato, nonché le attrezzature di servizio e supporto agli stessi.

2. Per le strade di nuova previsione e per gli allargamenti stradali, i calibri complessivi di massima delle sedi sono determinati in base alle indicazioni grafiche desumibili dalla cartografia dello strumento urbanistico generale oltre che, ove predisposti, dagli elaborati di maggior dettaglio di eventuali piani urbanistici attuativi che ne prevedano la realizzazione.

3. In presenza di non chiare e precise indicazioni relative al calibro della strada, l'Ufficio Tecnico comunale dovrà provvedere, sulla scorta della cartografia di maggior dettaglio dello strumento urbanistico generale o attuativo e ai fini della progettazione esecutiva dell'arteria viabilistica, alla determinazione del calibro stradale più idoneo ad assicurare la frequentazione pedonale dei luoghi ed il regolare flusso del tipo di traffico potenziale o previsto, ivi compreso quello ciclabile.

4. Nella definizione del tracciato ai fini realizzativi, l'Ufficio Tecnico comunale deve provvedere altresì alla definizione del tracciato dell'asse stradale e da questo del ciglio della strada su entrambi i lati tenuto conto:

- a. nella viabilità esistente, dello stato consolidato dei luoghi e della posizione degli edifici privati che vi prospettano;
- b. nella viabilità di progetto, delle delimitazioni delle limitrofe previsioni urbanistiche come in cartografia da ancorare a manufatti o comunque a preesistenze individuabili nel territorio, dell'orografia del terreno e delle preesistenze naturali e vegetazionali, ovunque possibile da salvaguardare.

5. Nella progettazione esecutiva:

- a. delle nuove strade, la larghezza (carreggiata+marciapiedi+eventuale pista ciclabile) deve essere proporzionata e definita in relazione alle esigenze dei flussi di traffico previsti (quantità e tipologia) oltre che alla velocità di transito che si prevede di consentire ai mezzi motorizzati. I calibri delle diverse strade dovranno differenziarsi nella dimensione della carreggiata, mantenendosi invariata, per quanto possibile, quella dei marciapiedi;
- b. delle strade esistenti da risistemare il calibro stradale non potrà essere inferiore a quello già consolidato;
- c. la realizzazione di filari alberati a lato della viabilità è intervento sempre consigliabile, ove non sia invece già prescritto oppure vietato da altre norme comunali in materia. E' soprattutto consigliato che gli stessi trovino possibilità di impianto anche lungo i collegamenti urbani fra aree residenziali e edifici di interesse generale (es. Scuole, Municipio, Centri sportivi, edifici di culto ecc).In particolare essi vanno collocati, nel rispetto delle norme del Codice della Strada, soprattutto in presenza di spazi a lato della carreggiata destinati ad ospitare:
 - stalli per la sosta di autoveicoli
 - piste ciclopedonali
 - marciapiedi di particolare larghezza oppure, anche al di fuori della piattaforma stradale,

- lungo le strade principali che collegano il territorio extraurbano con il tessuto consolidato, storico e non, e con quello di nuova formazione

6. Le disposizioni dei punti precedenti si applicano indifferentemente alla viabilità di proprietà pubblica ed alla viabilità di proprietà privata assoggettata a servitù di passaggio pubblico, nonché alle strade private di consolidato uso pubblico.

7. Negli interventi manutentivi-gestionali della viabilità:

a) per le strade di proprietà privata assoggettate a servitù pubblica, i proprietari o aventi titolo devono provvedere, a loro cura e spese:

- alla pavimentazione ove ancora mancante, alla manutenzione generale e pulizia, nonché allo sgombero dalla neve e da qualsiasi altro impedimento od ostacolo alla libera circolazione;
- all'apposizione e manutenzione della idonea segnaletica e dell'illuminazione;
- alla manutenzione generale e alla realizzazione ove ancora assente, della rete privata di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche necessaria agli insediamenti della zona, fino alla loro immissione nei collettori comunali di fognatura o secondo accordi e direttive del Comune;
- alla manutenzione generale ed eventualmente alla realizzazione, ove ancora assenti, di altre reti pubbliche di servizio, interrate e fuori terra necessarie agli insediamenti della zona, secondo accordi e direttive del Comune;
- a consentire in qualsiasi momento gli interventi diretti del Comune per la realizzazione, manutenzione ed interventi di emergenza di reti pubbliche di servizio, interrate e fuori terra, necessarie anche solo per insediamenti esterni alla zona o per ragioni di funzionalità (es. prolungamenti di rete, chiusura di anelli di rete, ecc.)

b) Per le strade private di consolidato uso pubblico e relative reti di allacciamento ai pubblici servizi, ma prive di formale atto di asservimento, si provvederà nelle seguenti modalità:

- a carico della proprietà e nelle forme di cui al caso precedente, con obbligo di formalizzare, entro 1(un) anno dalla richiesta formale del Comune, l'atto di asservimento all'uso pubblico;
- a carico del Comune, a decorrere dal momento in cui la proprietà si impegni, a richiesta formale del Comune e con atto d'obbligo registrato e trascritto, a cedere a titolo gratuito i sedimi stradali al Comune, previa l'eventuale preventiva esecuzione di opere di adeguamento richieste dall'Ufficio Tecnico dell'Ente o degli Enti gestori delle reti.

c) Per le strade pubbliche di proprietà statale, provinciale e comunale, o asservite all'uso pubblico o di uso pubblico consolidato e relative reti di pubblici servizi, ogni onere è posto a carico dei rispettivi Enti proprietari e/o di gestione.

d) Per le strade private e relative reti di allacciamento ai pubblici servizi, ogni onere è posto a carico delle proprietà ed esse devono essere realizzate a perfetta regola d'arte e mantenute in modo da non arrecare alcun danno e pregiudizio alle strade pubbliche, asservite o di consolidato uso pubblico alle quali sono collegate, alle reti pubbliche relative come pure ad altre aree e spazi pubblici a cui fossero anche indirettamente correlate funzionalmente. In caso di danno o pregiudizio corre l'obbligo per le proprietà delle strade di provvedere, a loro cura e spese, al ripristino della funzionalità delle strade,reti, aree e spazi pubblici interessati e dello status quo ante dei luoghi, anche in base ai dettati delle ordinanze eventualmente emanate dal Comune

8. Per le strade, o parti di esse, di proprietà pubblica o asservite all'uso pubblico o di uso pubblico

consolidato e prospicienti terreni agricoli e/o esterni all'abitato, è fatto obbligo ai proprietari di questi ultimi di provvedere, al fine di salvaguardare il manufatto stradale, alla raccolta e allontanamento delle acque di irrigazione o meteoriche tramite realizzazione e manutenzione di idonei canali colatori.

Art 25 – Carreggiata

1. Nelle nuove strade esterne all'abitato o di servizio di nuovi insediamenti, con la sola esclusione delle strade-cortile di cui al successivo art. 36, la viabilità deve essere prevista a doppio senso di marcia e la carreggiata non deve essere inferiore a m. 7,00, oltre a m.1,50 per lato di marciapiede, salvo che esistano comprovate motivazioni tecniche o impedimenti che ne comportino una riduzione.

2. Le riduzioni dovranno essere apportate nella larghezza della carreggiata, mantenendosi invariata, per quanto possibile, quella dei marciapiedi.

3. La carreggiata di eventuali nuove strade a senso unico di marcia, da consentirsi solo in via eccezionale, non dovrà essere inferiore a m. 3,30.

4. Vanno evitati cambiamenti improvvisi della sagoma della carreggiata (cuscini, dossi rallentatori) se non associati ad una segnalazione anticipata con cartelli verticali ed alla differenziazione della pavimentazione.

5. La carreggiata deve essere asfaltata e dotata di apposite canalette di scolo o tombini per il deflusso delle acque.

6. Nei tessuti storici del territorio comunale, per gli interventi di rifacimento e/o adeguamento di carreggiate appartenenti alle strade e alle strade-cortile preesistenti, è prescritto l'uso di pavimentazioni in materiale lapideo. In subordine è consentita la pavimentazione in autobloccanti prefabbricati di calcestruzzo del tipo "sestino".

7. Negli altri tessuti consolidati dell'abitato, la viabilità esistente, nelle diverse tipologie e per le rispettive parti edilizie e funzionali che la costituiscono, deve essere rapportata per quanto possibile alle caratteristiche dimensionali, materiche e formali originarie ogni qual volta si proceda ad interventi di rifacimento e/o adeguamento. In questo ambito, nelle eventuali nuove strade, la pavimentazione della carreggiata è prevista, generalmente, in asfalto salvo che quella esistente al contorno sia in materiali più nobili, nel qual caso va ad essa uniformata.

8. Costituiscono casi particolari ulteriori possibili situazioni specifiche nel territorio comunale che richiedano l'esclusione della pavimentazione in asfalto per la salvaguardia di elevati valori paesaggistici e/o ambientali e/o storici da tutelare, anche individuati dal Piano Strutturale.



il superamento di dislivelli va risolto con raccordi di quota estesi e non con dossi improvvisi.



autobloccanti tipo "sestino" a Vescovado (vedi punto 6).



Le deformazioni della carreggiata possono interessare parti estese di incroci. Nell'esempio una rotondella completamente sormontabile da veicoli in specifiche condizioni di transito (es. trasporti speciali).

Art. 26 - Marciapiede e corsia pedonale

1. Il marciapiede è elemento costitutivo della piattaforma stradale obbligatorio di tutte le sedi stradali, ad esclusione di casi particolari successivamente precisati.

2. La superficie del marciapiede, salvo quanto prescritto al successivo comma 3, deve essere generalmente realizzata ad una quota differente da quella della carreggiata adiacente, nel qual caso il dislivello tra marciapiede e carreggiata deve risultare almeno di 15 cm.

3. Il marciapiede e la carreggiata possono essere posti su un'unica quota nei seguenti casi:

- nelle aree di impianto storico e/o di antica formazione;
- nelle aree pedonali a viabilità veicolare limitata e/o regolamentata;
- se fra di essi sono collocati altri elementi della piattaforma stradale trattati con materiali differenti (ad esempio: fascia o aiuola alberata, pista ciclopedonale, aree per la sosta ecc.) o nel caso in cui il marciapiede sia sostituito da una corsia pedonale.

4. La corsia pedonale è costituita da un'area di larghezza adeguata, complanare alla carreggiata stradale, preferibilmente separata da questa mediante paletti metallici, ringhiere, fioriere o altri ostacoli atti a dividere stabilmente il percorso pedonale da quello degli autoveicoli.

La corsia pedonale rappresenta soluzione alternativa al marciapiede in via eccezionale e/o particolare nella viabilità di nuova previsione.

E' invece prescritta e/o sostitutiva del marciapiede nei seguenti casi:

- nelle aree di impianto storico e/o di antica formazione;
- nelle aree pedonali a viabilità veicolare limitata e/o regolamentata;
- nelle aree destinate alla viabilità(es. strade cortile) in cui il marciapiede e la carreggiata fossero posti o previsti su un'unica quota o pressoché complanari.

5. Nelle altre sedi stradali esistenti, nel caso lo spazio sia insufficiente, è possibile realizzare un marciapiede di sezione non inferiore a m. 0,90, o una corsia pedonale della stessa dimensione.

6. La larghezza minima di 1,50 m. dovrà essere aumentata in ragione della frequentazione pedonale o della eventuale presenza di parcheggi con un numero di stalli > 30.

7. Elementi trasversali di discontinuità del marciapiede come passi carrai e attraversamenti ciclopedonali etc. non devono in generale comportarne cambiamenti di quota, mentre devono essere chiaramente individuati mediante la differenziazione del materiale e/o la segnaletica orizzontale.

8. Laddove sia necessario proteggere maggiormente lo spazio pedonale rappresentato dal marciapiede o dalla corsia pedonale per impedire il transito o il parcheggio degli automezzi, sono esclusi gli interventi che posizionino sul marciapiede o sulla corsia stessi manufatti parapedoni (ad es. paracarri, fioriere o paletti) che comportino una riduzione superiore al 10% della larghezza dello spazio pedonale.



3. Il marciapiede e la corsia pedonale possono essere protetti da elementi di delimitazione ove lo spazio destinato al pedone sia scarso.

9. I materiali della pavimentazione, i cordoli, i manufatti di raccordo e degli altri elementi, anche di arredo, devono essere progettati con criteri di uniformità e coerenza con il carattere della strada e devono rispettare la normativa nazionale vigente in materia di barriere architettoniche.

10. Il marciapiede, se sufficientemente largo, può contenere alberature, piste ciclabili o spazi destinati alla sosta delle automobili.

Art. 27 -Marciapiede alberato

1. Qualora il marciapiede costituisca l'unico spazio possibile per la collocazione di un impianto regolare di alberi a decoro dello spazio stradale, la sua misura minima dovrà essere di 2,50 m. comprensiva dei cordoli di delimitazione.

2. La scelta dell'essenza, arborea protetta da griglia o piantata in un'apposita area di pertinenza, è preferibile sia adeguata alle dimensioni del marciapiede e comunque alle caratteristiche di permeabilità dello stesso. Inoltre le specie di alberi da utilizzarsi dovranno essere autoctone od ornamentali naturalizzate italiane, scelte tra quelle indicate nell'Allegato V.

Art. 28 -Marciapiede alberato con stalli per la sosta

1. Il marciapiede può essere progettato come un unico manufatto che comprende una fascia alberata , gli stalli per la sosta e lo spazio per il transito dei pedoni.

In tal caso l'area permeabile di pertinenza dell'alberatura potrà interrompere regolarmente la sequenza degli stalli e i parcheggi potranno essere posti, eventualmente, alla medesima quota del piano dello spazio per i pedoni.

2. E' preferibile che lo spazio destinato alla sosta delle auto sia identificato attraverso la differenziazione dei materiali di rivestimento del suolo o, eventualmente, delimitato da ostacoli fissi.

Art. 29 -Stalli per la sosta degli autoveicoli posti ai margini della carreggiata

1. Gli stalli per la sosta possono essere orientati in modo longitudinale, ortogonale o inclinato rispetto alla carreggiata e la loro dimensione variano a seconda del tipo.

La scelta del tipo di stallo dipende dal rapporto con la piattaforma stradale, dalla classe della strada, dalla natura e quantità del traffico che la attraversa, dal grado di sfruttamento dell'area di sosta e dell'ingombro utile per la manovra.

A livello progettuale per il buon utilizzo dei parcheggi a raso risultano importanti, oltre agli spazi funzionali, anche il loro inserimento nel contesto e l'organizzazione interna.

Oltre ai valori dimensionali nell'area di parcheggio risulta utile nella progettazione:

- definire e curare le sistemazioni dei margini dell'area, minimizzando la presenza di fasce di terreno a caratteri ed usi non definiti e la progettazione delle visuali lavorando sui livelli e la modellazione del terreno;
- separare i percorsi carrabili da quelli pedonali e dagli stalli, distinguendo gli uni dagli altri attraverso un diverso trattamento delle pavimentazioni (meglio semipermeabile negli stalli per autovetture e motociclette);
- ridurre le superfici impermeabili;
- inserire o riqualificare la presenza di alberi e arbusti;

2. Delimitazioni dei parcheggi: gli spazi per la sosta dei veicoli, soprattutto in presenza di strade di servizio, percorsi ciclo-pedonali, spazi pedonali, vanno opportunamente delimitati con separatori vegetali e artificiali collocati sulla parte esterna.

3. In tal caso l'area permeabile di pertinenza dell'alberatura potrà interrompere regolarmente la sequenza degli stalli e i parcheggi potranno essere posti alla medesima quota del piano dello spazio per i pedoni.

4. La differenza di quota tra lo spazio per il transito dei pedoni e la carreggiata potrà essere assorbita dalla pendenza degli stalli o da un gradino(posto tra la carreggiata e gli stalli) sormontabile dalle autovetture. Alternativamente il marciapiede potrà essere posto alla stessa quota della carreggiata

5. E' preferibile che gli stalli posizionati lungo la strada siano identificabili attraverso la differenziazione dei materiali di rivestimento del suolo.

Lo spazio degli stalli deve essere individuato attraverso la differenziazione dei materiali delle superfici o mediante segnaletica orizzontale.

La pavimentazione degli stalli può essere realizzata in materiale impermeabile o semipermeabile

6. Si consiglia l'uso di materiali semipermeabili anziché l'uso di asfalto, nelle strade cortile o nelle sedi stradali di sola accessibilità ai lotti occupati da ville, ville a schiera e palazzine.

7. In presenza di stalli lungo la strada, la larghezza del marciapiede deve essere aumentata per evitare il contatto diretto fra i pedoni e le auto in sosta



8. Stalli in linea:

- dimensione consigliata dello stallo: m. 2,50 x 5,50;
- la larghezza della carreggiata deve essere maggiore o uguale a 3,50 m.;
- nelle strade cortile gli stalli possono avere le dimensioni minime di m. 1,75 x 4,50.

9. Stalli ortogonali alla strada:

- dimensione consigliata dello stallo: m. 2,50 x 5,00;
- la larghezza della carreggiata deve essere uguale o maggiore a m. 6,00;
- nelle strade cortile la lunghezza minima passa a m. 4,50;
- sono vietati nelle strade di attraversamento urbano;
- gli stalli ortogonali sono da preferirsi nelle strade con traffico limitato e a bassa velocità.

10. Stalli obliqui a 45 e 60 gradi:

- dimensione consigliata dello stallo: m. 2,30/2,50 x 5,00;
- la larghezza della carreggiata non deve essere inferiore a m. 3,50 in caso di stalli inclinati a 45 gradi e a m. 4,50 in caso di stalli inclinati a di 60 gradi;
- nelle strade cortile gli stalli possono avere le dimensioni minime di m. 1.75 x 4,50;
- stalli obliqui sono da preferirsi nelle strade con traffico limitato e a bassa velocità.

Art. 30 - Fosso di guardia

1. La geometria di un fosso di guardia può variare in base allo spazio disponibile e delle esigenze di conformazione delle carreggiate dei percorsi ciclabili e ciclo-pedonali contigui.

2. E' consigliato che il fosso di guardia, laddove le condizioni di sicurezza lo consentano, contenga alberi e arbusti.

4. Nel caso di piantumazione gli alberi ed arbusti non dovranno ostacolare il deflusso delle acque.

5. Il fosso di guardia potrà accogliere impianti tecnici a rete a condizione che non interferiscano con eventuali alberature e vengano garantite le caratteristiche di permeabilità del suolo.

Art. 31- Muri di recinzione e di sostegno

1. I muri di recinzione di aree private o pubbliche e i muri di sostegno lungo le strade, se realizzati in cls, devono essere rivestiti da materiale lapideo del luogo o da elementi in terracotta.

2. E' consigliata la realizzazione ai piedi di recinzioni e al di sopra dei muri di sostegno di aiuole con la messa a dimora di piante rampicanti o a fronde cascanti, possibilmente sempreverdi, utili ad un migliore impatto visivo del manufatto.

Art. 32 - Fascia alberata

1. La larghezza della fascia alberata può variare in funzione dell'essenza scelta ed al fine di un miglior raccordo con gli altri elementi della sezione stradale. Essa non deve essere comunque inferiore a m. 1,50.

2. Essenze arboree di media e massima grandezza non potranno essere messe a dimora in fasce di larghezza inferiore a m. 2,50, comprensive degli eventuali cordoli di delimitazione.

3. Il suolo della fascia alberata non può accogliere impianti tecnici a rete che possano essere danneggiati dall'apparato radicale o la cui manutenzione richieda frequenti scavi.

4. La superficie della fascia deve essere permeabile.

Art. 33-Fascia verde di protezione

1. Le barriere artificiali potranno essere realizzate in modo consono al decoro del territorio in cui si collocano e dovranno rispondere ai requisiti tecnici previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

2. Dove tecnicamente possibile, andranno preferite le barriere vegetali, sia come siepi arboreo-arbustive sia come "muri verdi".

2.1 Lungo la viabilità extraurbana esse dovranno essere costituite da associazioni vegetali idonee a garantire la protezione dalle polveri, dalla luce e dal rumore prodotti dal traffico.

2.2 La larghezza di m. 3,50 è da considerarsi minima e riferita a una barriera costituita da arbusti e alberi di media grandezza, eventualmente integrati con elementi artificiali.

3. Per la creazione di fasce di verde a protezione di ambienti residenziali, dovrà essere reso disponibile uno spazio di larghezza pari o superiore a m. 1,20, e le piantumazioni dovranno essere costituite da associazioni di arbusti e alberi di media grandezza.



Art. 34 - Superficie permeabile di pertinenza delle alberature

1. Per l'impianto di un albero o la trasformazione di un'area sulla quale insista un albero esistente occorre riservare attorno ad esso un'area permeabile di superficie variabile in funzione dell'essenza e comunque non inferiore a quella di un cerchio di m. 1,50 di diametro al netto degli elementi di contenimento (cordoli, pietre etc.). Per essenze di media e grande ampiezza, tale diametro passa a m. 2,50.

2. Nel caso di impianto in aree interamente pavimentate con materiale semipermeabile, la superficie permeabile di pertinenza delle alberature potrà essere protetta da una griglia calpestabile e carrabile posta su un cordolo di sostegno.

Art. 35 - Passi carrai

1. Nel caso di attività produttive e commerciali disposti sulle strade di attraversamento, si dovranno prevedere arretramenti del cancello di dimensione adeguata, per facilitare le soste provvisorie dei veicoli ingombranti in entrata.

2. Nelle strade cortile si dovrà favorire la corrispondenza tra accessi carrabili disposti sui due lati della strada per ricavare spazi più ampi e liberi dalla circolazione da destinare al verde, al gioco ecc.

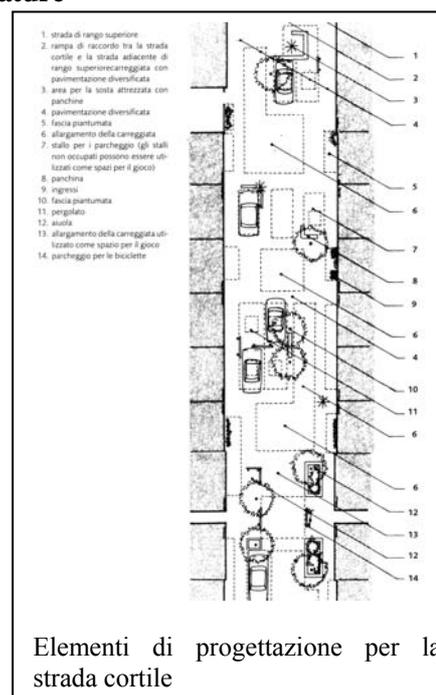
Art. 36 - Strade cortile

La loro progettazione prevede un uso promiscuo dello spazio in cui la preponderanza della funzione veicolare viene meno per agevolare quella pedonale. La strada cortile è innanzitutto uno spazio pedonale in cui si accede in modo discreto con veicoli.

1. Nelle strade cortile è opportuno:

- moderare la velocità e l'intensità del traffico;
- proteggere gli spazi per il gioco e la sosta dei pedoni
- individuare aree destinate al carico e allo scarico delle merci ed eventualmente al deposito temporaneo di materiali e al servizio delle attività produttive, se presenti;
- regolare gli spazi per il parcheggio limitandoli alle necessità dei residenti;
- progettare in modo coerente la disposizione degli elementi illuminanti, delle alberature e degli spazi per la raccolta rifiuti e attrezzature per il gioco.

La distinzione tra zona riservata ai veicoli e zona riservata ai pedoni non è più affidata alla differenza di quota, ma ad un diverso trattamento delle superfici nelle aree destinate alle diverse funzioni (percorso pedonale, area di sosta, area di circolazione, ecc.).



Nella strada cortile le diverse funzioni svolte nella piattaforma stradale non sono separate come nelle sezioni stradali tradizionali ma sovrapposte. Ad una maggior complessità e promiscuità delle funzioni nella strada cortile si associa spesso anche un molteplice uso di materiali.

2. Lo spazio destinato al passaggio degli autoveicoli deve avere una larghezza minima di m. 3,50, dove almeno ogni m. 50 devono essere previsti slarghi per permettere il passaggio di vetture nei due sensi di marcia.

Tale spazio veicolare deve essere individuato mediante apposita pavimentazione o da segnalazione orizzontale, eventualmente delimitata da radi paletti.

E' preferibile impiegare le dimensioni minime ammesse per la corsia e utilizzare esclusivamente le differenze di pavimentazione per distinguere gli spazi.

3. Nei punti d'innesto con le strade di rango superiore è necessario segnalare l'ingresso alla strada cortile mediante la segnaletica prevista dal Codice della Strada e con la differenziazione del materiale della pavimentazione. L'accesso dei veicoli deve essere controllato da strettoie o da dossi che ne costringono il rallentamento.

4. La circolazione di attraversamento è limitata o impedita dalla creazione di restringimenti e deviazioni della carreggiata (attraverso l'uso di elementi di arredo, alberature, stalli per la sosta), *cul de sac*, circuiti chiusi, percorsi non rettilinei.

5. L'intero tratto stradale oggetto di intervento può essere innalzato alla quota del marciapiede.

6. Si suggerisce la formazione di strade cortile nelle sedi stradali ove vi sia la prevalenza di residenze, soprattutto in presenza di punti commerciali o di attività che richiamano affluenza di pubblico.

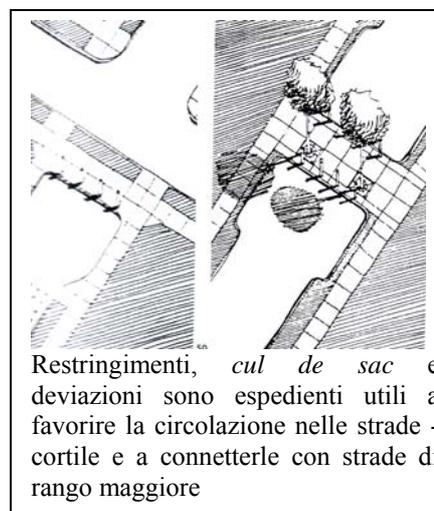
Art . 37 – Strade a fondo chiuso

1. La dimensione del *cul de sac* deve essere commisurata alla sezione stradale e alla scala dell'insediamento residenziale, misto o produttivo.

2. E' consigliabile adottare le dimensioni minime che consentono una agevole circolazione delle auto, a meno che il *cul de sac* non venga attrezzato con parcheggi e aree verdi.

Strade a fondo chiuso a T:

- ha il vantaggio di occupare poco spazio e di integrarsi facilmente nelle maglie dei tessuti residenziali, ma richiede manovre per l'inversione di marcia;
- la lunghezza dei fondi ciechi su entrambi i lati della carreggiata dovrà essere pari almeno a m.8,00.



Restringimenti, *cul de sac* e deviazioni sono espedienti utili a favorire la circolazione nelle strade - cortile e a connetterle con strade di rango maggiore

Strade a fondo chiuso ad anello:

- consente l'inversione di marcia senza dover effettuare manovre;
- il diametro minimo dell'anello carrabile deve esser di m. 12,00
- diametri maggiori di m. 15 sono consigliabili solo qualora il traffico pesante sia regolare;
- la collocazione al centro di una aiuola permette una migliore suddivisione degli spazi di circolazione;
- in tal caso il diametro dell'anello sarà pari a m. 15;
- è consigliata la collocazione di parcheggi ai lati.

Art. 38 - Percorsi ciclabili e ciclo-pedonali

1. Questi percorsi possono essere realizzati sia in sede propria che sulle carreggiate e sui marciapiedi di strade esistenti o di nuova realizzazione.

2. Dovranno essere individuati mediante un'apposita differenziazione del materiale di pavimentazione e/o con specifica segnaletica orizzontale di delimitazione.

3. Se delimitate solo con segnaletica orizzontale, dovranno essere applicate le specifiche disposizioni contenute nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

4. E' fatto obbligo di rispettare tutto l'impianto normativo nella progettazione ed nell'esecuzione degli attraversamenti ciclabili nonché di posare la complementare segnaletica verticale d'obbligo

5. I tracciati di percorso ciclabile e ciclopedonale possono insistere su apposite piste o rientrare nella sezione delle strade e in ogni caso devono costituire un sistema continuo e integrato.

6. Per quanto possibile i percorsi ciclabili o ciclopedonali dovranno avere tracciati diversi a quelli veicolari per costituire un sistema di collegamento alternativo e più rapido, transitando per quanto possibile in ambienti naturali e lontano dalle fonti di inquinamento aereo ed acustico.

7. Le piste ciclabili hanno una larghezza minima di m. 1,80 se a senso unico, di m. 2,50 se a doppio senso.

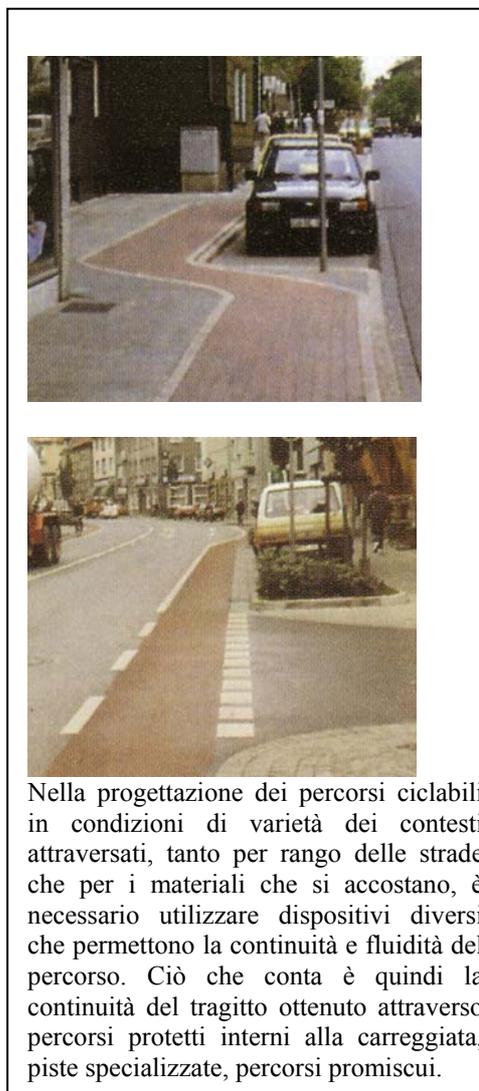
8. Nei percorsi promiscui ciclabili e pedonali, al transito dei pedoni deve essere riservata di norma una striscia di m.1.50 e comunque mai inferiore ai m. 0,90 e al transito delle biciclette una striscia di almeno m.1,50 per senso di marcia. Ne consegue che la larghezza di m. 3,00 è da considerarsi ottimale per i soli percorsi ciclabili a doppio senso di marcia e la larghezza di m. 2,40 quella minima per i percorsi ciclo-pedonali ad un solo senso di marcia per le biciclette.

9. La larghezza varierà laddove le condizioni di sicurezza per i ciclisti e i pedoni lo rendono opportuno e al fine di garantire la maggior continuità possibile alla percorribilità ciclabile: in particolare andranno accuratamente studiate le intersezioni con i passi carrai, i raccordi nei punti di incrocio della viabilità, i tratti in corrispondenza delle fermate dei mezzi pubblici, ecc.

10. E' preferibile che vi siano elementi di separazione tra percorso ciclabile o ciclopedonale e la carreggiata stradale quali fasce di verde, siepi, o alberature. Se la dimensione della sede stradale non lo consente, deve almeno essere prevista:

- nel caso del percorso ciclabile una banda di sicurezza e segnalazione in materiale adeguato;
- nel caso del percorso ciclopedonale, un dislivello (ad es. un cordolo) e/o una balaustra di sicurezza in materiale ligneo o in ferro verniciato opaco di altezza adeguata.

11. E' da evitare il posizionamento di tombini e canalette nei percorsi ciclo-pedonali.



Nella progettazione dei percorsi ciclabili in condizioni di varietà dei contesti attraversati, tanto per rango delle strade che per i materiali che si accostano, è necessario utilizzare dispositivi diversi che permettono la continuità e fluidità del percorso. Ciò che conta è quindi la continuità del tragitto ottenuto attraverso percorsi protetti interni alla carreggiata, piste specializzate, percorsi promiscui.

12. I materiali da impiegare per la realizzazione la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonali sono la pietra naturale in lastre ,i blocchetti di cemento, l'asfalto, il cemento colorato.

13. I percorsi ciclo-pedonali esterni alla sede stradale possono essere anche in terra battuta. In ogni caso la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

14. Vanno comunque applicate in generale le normative nazionali e regionali per la loro costruzione, in particolare Legge n. 366 del 19.10.1998 – Norme per il finanziamento della mobilità ciclistica – e D.M. 30.11.1999 n. 557 – Regolamento recante le norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili.

Art. 39 - Percorsi pedonali

1. I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine. Ovunque possibile, soprattutto nei parchi, le loro caratteristiche devono consentire anche il transito lento dei mezzi di emergenza (ambulanza e vigili del fuoco).

2. Salvo i casi in cui l'orografia non lo consenta, i percorsi pedonali (anche per accedere a edifici pubblici) possono, in casi eccezionali, arrivare oltre la pendenza del 6% fino alla pendenza massima del 12%; in questi casi è comunque necessario un trattamento del suolo con idoneo materiale antisdrucchio.

3. In caso di pendenze superiori al 12% si devono realizzare scalinate di larghezza minima di m. 1,50. La pendenza adeguata per le scale è pari al 45 % circa. Il valore limite è pari al 55% . Per pendenze più accentuate è consigliabile che le scale siano dotate di corrimano.

4. Particolare attenzione deve essere riservata ai punti di incrocio tra percorsi pedonali e carrabili, ove deve sempre essere assicurata in via prioritaria la sicurezza del pedone.

5. Negli ambiti urbani e nei nuclei abitati i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati, con l'impiego preferenziale di materiale lapideo locale (in lastre a superficie non levigata, in ghiaietto) o di altro idoneo materiale antigelivo ed antisdrucchiolevole di produzione industriale ma consoni all'ambiente in cui si colloca, avendo anche cura di assicurare, per quanto possibile, la continuità con i materiali degli altri spazi pubblici aperti connessi ai percorsi.

Art. 40 – Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di portici e gallerie di pubblico passaggio, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

2. I portici e le gallerie aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali attivate da sistema automatico di accensione (crepuscolare) e devono disporre di un adeguato sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche o incidentali, nonché disporre di sistemazioni idonee al superamento delle barriere architettoniche.

Art. 41- Attraversamenti stradali pedonali e ciclabili

1. E' consigliato nelle zone a prevalente destinazione residenziale individuare passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alla quota del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

2. Sono da preferirsi dislivelli contenuti entro i 5-7 cm e raccordi inclinati.

3. Altre soluzioni in grado di aumentare la sicurezza pedonale sono i restringimenti e le deviazioni della carreggiata in corrispondenza degli attraversamenti (attraverso l'uso di elementi di arredo, alberature, stalli per la sosta).

La segnaletica, l'illuminazione e un diverso trattamento delle superfici contribuiscono all'efficacia di tali dispositivi.

4. In alcuni casi può essere preferibile l'uso di isole centrali con funzione di moderazione della velocità veicolare e di protezione del pedone.

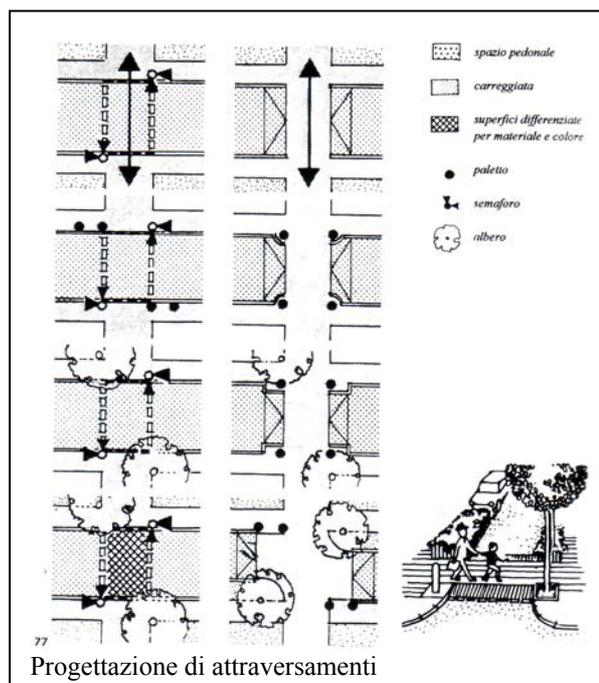
5. La larghezza minima delle isole centrali deve essere almeno di larghezza pari a m 1,60.

La larghezza minima destinata al transito pedonale è di m 2,00.

6. Le isole centrali, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali sono fortemente consigliate in strade di scorrimento e di attraversamento.

7. In corrispondenza degli attraversamenti pedonali delle strade il marciapiede dovrà essere raccordato opportunamente con un piano inclinato secondo le norme per il superamento delle barriere architettoniche.

8. In prossimità di degli attraversamenti potranno essere posizionati anche segnali acustici e/o inseriti nella pavimentazione segnali tattili per i non vedenti.



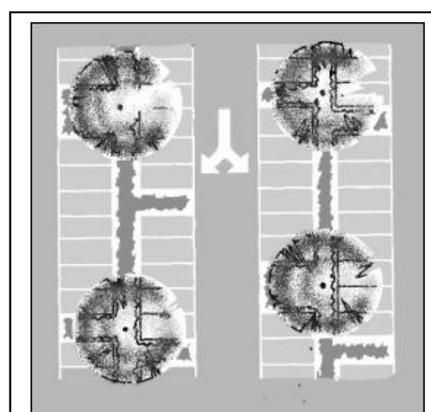
Art. 42 - Parcheggi in superficie scoperti

1. I parcheggi in superficie scoperti dovranno essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio e garantendo una sufficiente protezione dal sole nei mesi estivi, in particolare privilegiando la messa a dimora di specie arboree autoctone a foglia larga (es. aceri, tigli).

Gli stalli devono avere le dimensioni minime di:

- da 1,80 a 2,00 m. x da 5,00 a 6,00 m per stalli disposti longitudinalmente alla carreggiata;
- da 2,25 a 2,50 m. x 4,50 m per stalli disposti a 45 gradi rispetto alla carreggiata;
- da 2,25 a 2,50 m. x da 4,50 a 5,00 m. per stalli perpendicolari alla carreggiata;
- da 2,25 a 2,50 m. x 4,25 per stalli inclinati di trenta gradi rispetto alla carreggiata;
- ne deriva un ingombro lordo per stalli di almeno 18 – 20 mq.

2. E' consigliabile dotare i parcheggi anche di appositi spazi per la sosta di cicli e motocicli.



Esempio di parcheggio delimitato da fascia arborea-arbustiva

3. E' necessario destinare alcuni posti auto, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, ai portatori di handicap.

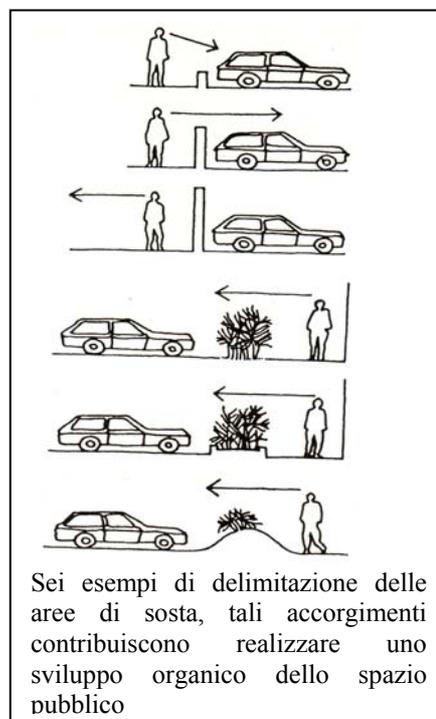
Tali posti vanno collocati presso le entrate o le uscite del parcheggio; la dimensione minime del posto auto è di minimo m. 3,50 x 5,00.

4. Per i parcheggi accessibili dalle strade di attraversamento è consigliata la realizzazione di una corsia di smistamento delle autovetture e la disposizione inclinata dell'accesso rispetto alla carreggiata stradale.

5. E' consigliata una superficie dei parcheggi semipermeabile o permeabile, purché sia resa impermeabile al di sotto della superficie praticabile.

6. In linea generale sono da preferire tutte le soluzioni che separano il parcheggio dai fronti principali delle abitazioni.

7. La collocazione del parcheggio ad un livello inferiore rispetto a quello su cui si svolgono le funzioni principali, consente di ottenere una migliore percezione visiva degli spazi aperti. Questa soluzione può essere realizzata attraverso movimenti di terra o sfruttando dislivelli esistenti e con l'uso di elementi di separazione e di raccordo tra i diversi livelli come muri di contenimento, banchine o argini piantumati (vedi figura 7). Dove le dimensioni e le caratteristiche dello spazio aperto non lo consentano, la medesima gerarchizzazione dello spazio potrà essere ottenuta con l'uso di accorgimenti analoghi in piano.



Art. 43- Illuminazione pubblica

1. Tutte le strade e i percorsi pedonali all'interno dei centri abitati devono essere dotati di illuminazione.

2. E' particolarmente importante assicurare buona illuminazione in corrispondenza degli incroci e dei passaggi pedonali.

3. Lungo le strade cortile l'altezza del punto luce è consigliabile che sia a m. 3,00-4,00.

Lungo i percorsi ciclo-pedonali l'altezza del punto luce è consigliabile sia a m. 3,00.

4. La distanza tra i punti luce è strettamente correlata alla loro altezza e alle caratteristiche tecniche dei corpi illuminanti, nonché al contesto in cui sono collocati (materiali di rivestimento della strada e degli edifici, assorbimenti o riflettenti, presenza di vegetazione).

5. Le soluzioni adottate per l'illuminazione dovranno comunque tener conto dei possibili impatti di inquinamento luminoso e della relativa normativa nazionale e regionale, evitando pertanto soluzioni che generino luce diffusa in tutte le direzioni (es. lampioni "a globo" non schermati nella parte superiore) o indirizzati verso il cielo. Sono in tal senso vietati sistemi fissi di illuminazione a laser o luci del tipo stroboscopico installati all'esterno, su tetti o in altri punti elevati, utilizzati ad esempio come richiamo per segnalare discoteche o centri commerciali.

Art. 44- Punti di raccolta differenziata dei rifiuti lungo la strada

1. I contenitori (campane, cassonetti, ecc.) per la raccolta dei rifiuti vanno collocate in appositi spazi, denominati piastre ecologiche, che non interferiscano né con la carreggiata stradale né con il passaggio pedonale. Possono trovare posto sui marciapiedi solo se questi hanno ampiezza di almeno m. 3,50.
2. E' opportuno contornare questi spazi con siepi sempreverdi o attrezzarli con strutture murarie e/o coperture che ne migliorino l'impatto visivo, ne assicurino massima funzionalità e maggior decoro, li proteggano da vandalismi ed usi impropri.
3. E' preferibile prevedere anche uno spazio di sosta per l'automezzo destinato alla raccolta, se ci si trova in presenza di una strada di attraversamento.



Art. 45- Spazio aperto pedonale pavimentato

1. Deve essere ricercata la continuità dei livelli tra percorsi pedonali e marciapiedi e tutti gli spazi aperti pedonali di altra natura (slarghi, piazze, ecc.).
2. E' preferibile il trattamento delle superfici in materiale lapideo coerente ed omogeneo con quello tradizionalmente usato nei centri urbani tipici dell'area senese.
3. Le superfici devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. A tal fine vanno predisposte apposite canalette e caditoie che dovranno inserirsi coerentemente nel disegno della pavimentazione.



Art.46 - Giardini e parchi urbani

-Disposizioni generali

Gli spazi scoperti d'uso pubblico destinati a giardino e parco sono composti da prati, alberature, a gruppi o a filare, masse e/o fasce boscate, siepi, pergolati, percorsi pedonali e ciclo-pedonali, attrezzature per lo sport, per il gioco, per la sosta ed il riposo, fontane, vasche, corsi d'acqua, etc.

1. In ogni caso la vegetazione dovrà essere disposta in base alle

caratteristiche fisiche e botaniche e in relazione agli usi delle diverse parti del giardino/parco evitando la collocazione casuale.

2. E' sempre opportuno garantire la protezione acustica e la sicurezza, mediante riporti di terra e/o l'utilizzo di masse boscate e/o la creazione di aree non praticabili.

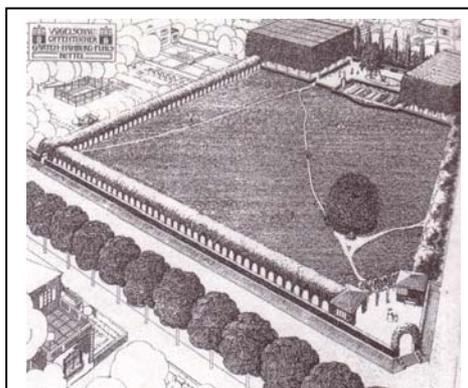
3. Il giardino deve essere inteso come uno spazio delimitato, protetto (preferibilmente con materiali vegetazionali) e introverso.

4. Un parco può contenere parti delimitate, come ad esempio uno o più giardini, attrezzature sportive, piccoli edifici di servizio, serre, ecc.

-Giardini

1. Seguendo un procedimento induttivo è possibile riconoscere regole prestazionali condivise:

- valorizzare le risorse del luogo. Quando preesistono, è opportuno valutare la preservazione di alberi e prati preesistenti nonché di elementi quali superfici, impianti tecnici, edifici; sono inoltre da evitare movimenti di terra inutili;
- delimitare il giardino. Il giardino deve essere uno spazio fruibile, protetto dai rumori e dalle polveri. Il rapporto interno/esterno può essere risolto attraverso la progettazione del margine come barriera o elemento di filtro e mediazione. In entrambi i casi lo spessore di tale margine può variare: può trattarsi di un manufatto sottile o di una fascia alberata profonda;
- pensare il giardino dall'interno. A differenza di altri materiali verdi che possono costituire elemento di cerniera e di connessione fra veri tessuti, il giardino è tendenzialmente uno spazio la cui percezione e fruizione avviene dall'interno. Le dimensioni possono variare, ma deve esserci possibilmente un punto baricentrico dal quale il giardino si percepisce come spazio autonomo;
- prevedere la regolazione dell'accesso e il controllo. Il progetto dei percorsi può prevedere l'individuazione di un percorso molto preciso come ad esempio una superficie pavimentata, il vincolo di un percorso con recinzioni siepi etc., segnando e dando consistenza fisica solo ai recapiti: il percorso si muoverà



Il giardino pubblico dell'esempio è costituito da un ampio recinto formato da filari d'alberi e pergolati. Al suo interno si organizzano alcune semplici parti: un prato interamente calpestabile al centro del quale si dispone un ippocastano, una parte protetta da due boschetti al centro della quale sono disposte panchine e casse per il gioco dei bambini, una fascia di attrezzature sportive scoperte.

I percorsi sono in parte precisamente individuati, in parte vagamente segnati dal passaggio delle persone nel prato.



Esempio di parco.

Le attrezzature sportive sono maggiormente accessibili per la vicinanza al tessuto urbano, lungo i margini lo spazio interno del parco è visibile in modo alternato in base alla presenza o meno di masse boscate. I percorsi interni tendono ad allacciarsi e dare continuità nel parco alla maglia stradale circostante.

liberamente sulla superficie tra essa compresa, non offrendo un percorso preciso ma offrendo una superficie completamente praticabile;

- progettare i percorsi. Devono essere progettati in funzione dell'intensità prevista o verificata del loro uso;
- progettare la disposizione della vegetazione in base alle caratteristiche botaniche

-Parchi

1. Nella progettazione dei parchi è opportuno:

- disporre accessi, aree di transizione (parcheggi, fasce alberate di protezione), e in generale elementi di connessione in funzione delle relazioni con lo spazio circostante;
- tenere conto della progettazione dei percorsi delle differenti funzioni da questi svolte e della coerenza con la rete dei percorsi pedonali e ciclabili della città;
- prevedere un'opportuna articolazione spaziale, senza eccessivi vincoli formali, tale da consentirne un uso differenziato, evitando che differenti fruitori rechino reciproco disturbo.

Art. 47– Insegne e mezzi pubblicitari, illuminazioni esterne

47.1-Generalità

1. L'applicazione di qualsiasi tipo di insegna e mezzo pubblicitario su manufatti murari, su edifici e negli spazi aperti privati verso spazi pubblici di loro pertinenza o su spazi pubblici dovrà armonizzarsi con le qualità estetiche, architettoniche e materiche dei manufatti murari, dei fabbricati e dell'ambiente urbano in cui si collocano, sia per le loro forme e dimensioni, sia per materiali e colori impiegati, sia per caratteristiche delle eventuali strutture e/o sistemi utilizzati per sostenerle.

2. Non sono consentite installazioni sulle recinzioni aperte né su quelle chiuse inferiori a m.2,80 di altezza

3. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari a carattere permanente o comunque per un periodo superiore ad 1 anno deve essere autorizzata dal Comune con specifico provvedimento di assenso edilizio.

4. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

5. Non è soggetto ad alcun provvedimento l'installazione di targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi e similari su manufatti privati, non prospicienti o visibili da strade o altri spazi pubblici, purché l'immobile non sia soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04.

6. Le insegne o scritte, se illuminate, dovranno esserlo da corpi a luce calda

47.2-Insegne e mezzi pubblicitari in aderenza ai manufatti murari

1. Le insegne e mezzi pubblicitari in aderenza ai manufatti murari (facciate di edifici, muri di recinzione maggiori di m.2,80 di altezza, ecc) possono essere:

- di norma, contenuti nei vani delle vetrine e delle porte vetrine, nel qual caso la sporgenza dalla superficie della facciata dovrà essere al massimo di cm 5
- posti, in casi eccezionali e a giudizio dell'Ufficio Tecnico comunale, direttamente sulla facciata del paramento murario con sporgenza massima dalla superficie del medesimo non superiore a cm.10, e collocati in modo da disporre di un'altezza netta del margine inferiore dal piano di calpestio di almeno mt. 3.00

2. La dimensione massima delle insegne e mezzi pubblicitari in aderenza è di ml.3,00 di larghezza e ml.0,70 di altezza.

3. Nelle zone A del D.M. 1444/68 del territorio comunale, come individuate dallo strumento urbanistico comunale, le insegne

- non dovranno essere di tipo scatolare
- dovranno uniformarsi per foggia e materiali di impiego a quelli tipici delle tradizioni storiche locali
- potranno essere illuminate solo con luce indiretta

47.3- Insegne a bandiera sui manufatti murari

Per la collocazione delle insegne a bandiera saranno da privilegiare innanzi tutto gli allineamenti agli elementi costitutivi dei manufatti murari e/o della facciata degli edifici, oltre alle disposizioni seguenti:

1. Le insegne a bandiera devono essere montate ortogonalmente alla facciata dell'edificio
2. L'altezza massima delle insegne a bandiera è di ml.1,50
3. La sporgenza massima delle insegne a bandiera sul suolo pubblico dovrà essere inferiore o uguale a
1/10 della sede stradale
4. In ogni caso, anche se sporgente sullo spazio privato, essa non potrà essere superiore a ml 1,00
5. In presenza del marciapiede, il margine inferiore delle insegne dovrà essere posto ad una altezza di almeno ml.3,00. In assenza del marciapiede tale altezza è di ml. 4,50
6. La distanza dalle finestre e dai balconi non potrà essere inferiore a ml.2,00 misurati lungo la facciata o comunque ortogonalmente all'insegna.
7. La distanza dell'insegna dalle finestre potrà essere pari a ml.0,00 qualora:
 - l'altezza dell'insegna sia tale da poterla collocare totalmente al disopra o al disotto delle finestre stesse e allineata verticalmente ad un loro lato
 - non vi siano lateralmente all'insegna altre finestre a meno di ml.2,00 misurati come al punto 6
 - l'insegna non sia dotata di dispositivi di illuminazione né diretta che indiretta
 -
8. La distanza fra più insegne poste sulla medesima facciata non potrà essere inferiore a ml.4,00 misurati lungo la parete
9. Nelle zone A del D.M. 1444/68 del territorio comunale, come individuate dallo strumento urbanistico comunale, le insegne
 - non dovranno essere di tipo scatolare
 - dovranno uniformarsi per foggia e materiali di impiego a quelli tipici delle tradizioni storiche locali
 - potranno essere illuminate solo con luce indiretta

47.4-Insegne e mezzi pubblicitari sulle recinzioni in muratura di altezza superiore a m.2,80

1. Le insegne e mezzi pubblicitari paralleli alla strada posti sulle recinzioni avranno una altezza non superiore a quella della recinzione interessata con un massimo di ml.1,50 e la sporgenza massima sul suolo pubblico sarà pari a 5 cm.
2. E' preferibile l'allineamento al margine superiore della recinzione.
3. In questo caso non sono ammesse insegne luminose, né illuminate.
4. Le insegne a bandiera poste sulle recinzioni non potranno avere altezze superiori a ml.0,70 e la loro larghezza complessiva non potrà essere maggiore di ml. 1,00.

Per il resto si applicano le disposizioni del punto 47.3

47.5 Insegne sulla sommità degli edifici

1. Le insegne poste sulla sommità degli edifici sono ammesse solo nei casi di tipologie edilizie industriali/artigianali/commerciali fuori dai centri abitati. La loro altezza massima dal limite superiore del coronamento della copertura è pari a ml. 1,00.
2. In nessun caso l'altezza del filo superiore dell'insegna potrà superare l'altezza del colmo nel caso di tetti a falde.

47.6-Bacheche

Qualora l'edificio sia collocato sul ciglio stradale o sul limite di uno spazio pubblico è consentito l'uso di bacheche o vetrinette sporgenti rispetto ai muri perimetrali per non più di cm 5.

47.6 –Lampade da esterno

L'apposizione di lampade sulle facciate, all'esterno di negozi ed esercizi pubblici, ivi comprese quelle per l'eventuale illuminazione indiretta di insegne e mezzi pubblicitari, è ammessa qualora il loro margine inferiore sia ad una altezza dal marciapiede di almeno ml.2,80 e la sporgenza uguale o inferiore a cm. 50.

Art. 48– Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici o aperti al pubblico, di tipo a carattere permanente o comunque per un periodo superiore a 30 giorni, è preventivamente richiesto l'ottenimento del titolo di concessione di area comunale per il quale è dovuto il relativo canone stabilito con apposito provvedimento valido per tutto il territorio comunale.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso edilizio e, per quanto riguarda i chioschi e le edicole, previo versamento di un contributo di costruzione come determinato applicando le tariffe previste per i fabbricati di tipo commerciale.
3. In caso di occupazione di suolo dovranno costituire barriere architettoniche dovranno essere essi stessi rispettosi delle normative sull'abbattimento delle stesse.
4. I manufatti di cui sopra non provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
5. L'Amministrazione può definire con apposito provvedimento, i parametri dimensionali, i requisiti formali, le coloriture ed i materiali che devono caratterizzare i chioschi, le cabine telefoniche e le edicole.

Art. 49– Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve preventivamente chiedere il rilascio di specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire, in ottemperanza a quanto stabilito nell'apposito regolamento.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione è subordinata alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. L'occupazione del suolo finalizzata alla messa in opera di manufatti temporanei, è subordinata ovunque possibile al mantenimento delle eventuali attività esistenti sull'area, degli eventuali spazi di sosta pubblici nonché della circolazione dei pedoni in sicurezza.

4. La struttura comunale competente al rilascio dei provvedimenti di occupazione del suolo pubblico può prescrivere condizioni per il mantenimento della qualità intrinseca dei luoghi e dei manufatti interessati dall'occupazione e per assicurare il permanere della loro funzionalità.

Art. 50– Disciplina d'uso del sottosuolo per finalità pubbliche

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche avviene, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi urbanizzativi e impiantistici, per locali tecnici, per la realizzazione di autoparcheggi interrati, ecc. su aree di proprietà pubblica o privata di uso pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo, se destinati alla presenza temporanea di persone e/o di addetti ai controlli ed alle manutenzioni, dovranno essere:

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;

e, se del caso, dovranno anche essere:

- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche (ad es. autoparcheggi interrati);
- e) conformi alla normativa relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio (ad es. autoparcheggi interrati, centrali termiche, ecc.).

4. Gli spazi del sottosuolo, se destinati alle reti di servizi pubblici, dovranno:

- a) disporre di idonee camerette di ispezione alle reti e relativi chiusini posizionati nel rispetto delle alberature esistenti e di progetto e non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici del soprassuolo.
- b) disporre di punti di accesso alle camerette di ispezione e di chiusini correttamente inseriti nella funzionalità e nel disegno della superficie pavimentata sovrastante.

5. La realizzazione dei manufatti tecnici e delle reti tecnologiche è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo di natura edilizia.

6. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i soggetti privati ed i soggetti pubblici interessati.

Art. 51 – Toponomastica e segnaletica

1. E' riservata al Comune la potestà di applicare e mantenere, su manufatti privati, a confine di strade o altri spazi pubblici o posti su spazi privati assoggettati all'uso pubblico o di uso pubblico consolidato, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative ed altri elementi di analoga valenza ed interesse pubblico.

2. Le indicazioni relative alla presenza di servizi pubblici e/o di interesse pubblico devono essere realizzate con sistemi e manufatti conformati ai modelli definiti dal Comune. In assenza di tali modelli valgono le disposizioni previste a tale proposito (dimensionali, compositive e per i materiali) dal Codice della Strada e relativo Regolamento d'esecuzione.

Art. 52 – Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni vengono assegnati dal competente ufficio del Comune, e devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi pedonali e carrabili da aree pubbliche.
2. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
3. Il numero civico, di foggia e materiale scelti dal Comune e consoni alle qualità edilizie locali più diffuse e consolidate, deve essere collocato a fianco di ogni accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Art. 53– Posizionamento delle reti tecnologiche nel sottosuolo

1. Nelle aree pubbliche o di uso pubblico esistenti o di nuova realizzazione, destinate alla viabilità motorizzata, ciclabile e pedonale o comunque alla libera frequentazione pubblica (es. piazze, giardini pubblici e parchi) le reti tecnologiche da installare nel sottosuolo dovranno essere posizionate avendo cura delle problematiche di operatività manutentiva sulle stesse, con l'obbiettivo di ottimizzare le esigenze:
 - di occupazione, anche prolungata, dello spazio pubblico con i mezzi di servizio e di pronto intervento;
 - di apertura delle ispezioni alle reti;
 - di effettuare escavazioni per l'intercettazione delle reti ammalorate o danneggiate; con l'esigenza di garantire nella misura massima possibile la continuità della fruizione dello spazio per la viabilità o la frequentazione.
2. A tal fine le reti dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica dovranno essere localizzate preferibilmente sotto i marciapiedi o, in assenza, a lato della carreggiata lungo le banchine stradali e, negli spazi a frequentazione pedonale (ad es. piazze, parchi, ecc.), al perimetro degli stessi.

Art. 54– Collocazione di idranti di uso ed interesse pubblico

1. Nelle aree pubbliche o di uso pubblico esistenti o di nuova realizzazione dovranno essere installate delle prese d'acqua, del tipo in sottosuolo o in soprasuolo, per uso antincendio, per lavaggio delle zone pavimentate o per altro uso di interesse pubblico e generale riconosciuto dal Comune.
2. Gli idranti dovranno essere installati al di fuori delle carreggiate, facilmente accessibili in caso di emergenza ed opportunamente segnalati con specifica cartellonistica.
3. La loro realizzazione e gestione saranno effettuate nel rispetto del Regolamento Acquedotto dell'AATO 6 Ombrone e delle prescrizioni tecniche richieste dal Gestore del Sistema Idrico Integrato.

Art. 55– Fontanelle, vasche e servizi igienici/bagni pubblici

1. Nelle aree pubbliche o di uso pubblico del territorio comunale, soprattutto se aperte alla libera e quotidiana frequentazione da parte degli abitanti e dei visitatori, per soddisfare le loro esigenze collettive o di arredo e decoro dell'ambiente urbano, potranno essere installate:

- fontanelle per l'erogazione di acqua potabile, preferibilmente munita di rubinetto a pulsante per la regolazione della portata onde evitare l'erogazione continua;
- vasche o altri manufatti destinati a contenere acqua per ragioni di arredo e/o decoro dell'ambiente urbano, per i quali dovrà essere assicurato anche un idoneo sistema di filtraggio e ricircolo dell'acqua per contenerne i consumi,
- servizi igienici/bagni pubblici per le esigenze igienico-fisiologiche dei cittadini e dei frequentatori del territorio comunale.

Le modalità di approvvigionamento idrico delle summenzionate attrezzature dovranno rispettare il Regolamento Acquedotto dell'AATO 6 Ombrone e le prescrizioni tecniche richieste dal Gestore del Sistema Idrico Integrato, nonché la Regolamentazione per gli usi minori del Sistema Idrico Integrato.

Art. 56– Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio dell'acquedotto, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto pubblico e privato in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo di natura edilizia.
3. I volumi tecnici impiantistici in aree private non sono computati ai fini della verifica degli indici volumetrici e dovranno rispettare unicamente le distanze previste dal Codice Civile. In particolare le cabine per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza, gli spazi anche coperti destinati al posizionamento di cassonetti o simili per la raccolta differenziata dei rifiuti, possono di norma trovare collocazione all'interno di qualsiasi zona dello strumento generale di pianificazione (anche nelle zone di rispetto stradale), fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nel medesimo.
4. Sono comunque sempre fatte salve le norme del Codice della Strada e le prescrizioni di natura paesaggistico ambientale.
5. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas devono preferibilmente essere realizzate in sottosuolo.

Art. 57 – Ponti radio e antenne telefoniche

1. Su tutto il territorio comunale è autorizzata l'installazione di antenne e tralicci per la telefonia radio-mobiliare (cellulare) e per tecnologie analoghe previa valutazione preventiva del loro inserimento ambientale.
2. Dove è possibile l'installazione delle antenne dovrà sfruttare il supporto di manufatti esistenti.
3. L'installazione di eventuali tralicci dovrà avvenire con modalità e soluzioni atte a mitigare al massimo l'impatto paesaggistico evitando i crinali e punti troppo esposti.
4. Nel caso di richieste di installazione di tralicci da parte di operatori diversi nel territorio comunale, gli stessi devono essere possibilmente localizzati nello stesso sito e deve essere ricercata, salvo impedimenti di natura tecnica, l'unificazione degli apparati su di un unico traliccio.

Art. 58 – Allacciamento alle reti fognarie

1. Per ogni tipo di intervento edilizio occorre far riferimento ai seguenti principi ed alle conseguenti

prescrizioni.

2. Il territorio comunale è suddiviso in zone servite da fognatura e in zone non servite di fognatura.

3. La rete fognaria è suddivisa in fognatura di tipo misto o di tipo separato per acque nere e per acque bianche o meteoriche.

4. Le fognature "nere" sono costituite da tutte le acque comunque usate per usi civili ed industriali.

5. Le fognature "bianche" sono costituite dalle acque meteoriche, pioggia o neve.

6. Le fognature "miste" sono costituite da acque nere e acque bianche convogliate in un'unica tubazione.

7. Per ogni tipo di intervento occorre definire la situazione degli scarichi in funzione della tubazione comunale o consortile esistente. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati, con le seguenti modalità:

- a) Nella zone servite di fognatura tutti gli immobili, nuovi o esistenti, devono convogliare eventualmente le acque di scarico, comunque usate, nella rete fognaria, per acque nere o miste secondo modalità e prescrizioni stabilite dal vigente Regolamento Acquedotto dell'AATO 6 Ombrone e le prescrizioni tecniche richieste dal Gestore del Sistema Idrico Integrato, indipendentemente da qualsiasi intervento edilizio e con preventiva richiesta del permesso di allacciamento, da presentare con istanza a parte.
- b) Nelle zone non servite di fognatura per gli scarichi degli immobili esistenti si applicano le disposizioni delle leggi vigenti del D.Lgs. 159/99 e 258/00 e successive modificazioni ed integrazioni e del vigente Regolamento per il Servizio Fognatura, nonché della delibera del Comitato Interministeriale del 4/7/1977 con relativa richiesta dell'autorizzazione allo scarico.

8. Nelle zone non servite di fognatura non è possibile realizzare nuove costruzioni ad eccezione dell'abitazione a servizio dell'imprenditore agricolo (regolarmente documentato) i cui scarichi possono essere smaltiti in pozzi perdenti previa depurazione in fossa biologica. In queste zone l'intervento edilizio, indipendentemente da quanto diversamente fosse stabilito dallo strumento urbanistico generale del comune, è limitato nei termini indicati ai successivi punti 9 e 10 ed alle condizioni espresse ai punti 11 e 12.

9. L'intervento edilizio, nelle zone non servite di fognatura, secondo la disciplina delle aree di salvaguardia di cui all'articolo 21 del D.Lgs 152/99 e 258/00, è limitato ai seguenti casi:

- ampliamenti degli edifici residenziali, con il limite del 20 % della S.L.P. esistente;

10. Per le altre destinazioni (non residenziali), è ammesso l'ampliamento fino al limite massimo del 20% della S.L.P. esistente ed altri interventi previa valutazione di volta in volta del carico inquinante derivato dall'insediamento, (rapporto utenti e dimensioni mc della fossa biologica, pozzo perdente e capacità dell'impianto di ricevere i reflui di nuovi utenti) da effettuarsi da parte degli uffici comunali competenti e se ritenuto necessario, anche supportato da idoneo parere espresso da A.S.L. e ARPA.T. e dopo aver esaminato la relazione tecnica del professionista incaricato dal richiedente.

11. In ogni caso l'ammissibilità di un intervento è subordinata, oltre ai limiti dimensionali sopra elencati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla pubblica fognatura:
 - a) per mancanza della stessa,
 - b) perché la stessa si trova ad una distanza superiore a m. 30 dal limite di proprietà su strada comunale, consortile, vicinale,
 - c) per impedimenti di altra natura (attraversamento di fondi di altra proprietà di cui non si ha la disponibilità, ecc.);
- dovrà essere dimostrata l'esistenza di un impianto di smaltimento sul suolo o nel sottosuolo costituito da una vasca settica di tipo Imhoff con dispersione nel terreno mediante subirrigazione o pozzi assorbenti del liquido chiarificato, regolarmente autorizzato dal Comune, dimensionato per ricevere gli scarichi di eventuali nuovi utenti (rapporto utenti mc

fossa biologica, pozzo perdente);

- l'impianto di smaltimento esistente dovrà avere una capacità di trattamento commisurata al carico inquinante prodotto dal numero dei residenti e a tal fine, a corredo dell'istanza dovrà essere allegata una relazione illustrativa con elaborato tecnico circa il rispetto delle norme in materia contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, pubblicato sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 21/02/1977.

12. Nel caso in cui la fognatura venga realizzata direttamente dal soggetto interessato successivamente all'efficacia del titolo abilitativo di natura edilizia, l'efficacia dello stesso e la realizzazione dell'intervento è subordinato alla stipula di un impegnativa unilaterale ad allacciare gli scarichi dell'edificio alla pubblica fognatura.

13. Se il Comune, o altro soggetto avente titolo, fosse in procinto di realizzare un collettore fognario utile all'allacciamento del nuovo edificio, potrà essere richiesta fideiussione di idoneo importo a garanzia dell'allacciamento dello scarico.

PARTE VII DISPOSIZIONI CONCERNENTI LE AREE E GLI EDIFICI PRIVATI

Capo I Requisiti dei manufatti e degli edifici in rapporto all'ambiente naturale, al paesaggio ed al contesto urbanistico-funzionale di riferimento .

Vedi allegato IV "Guida alla salvaguardia e al decoro urbano ed architettonico degli edifici e degli spazi aperti".

Art. 59– Qualità, funzionalità e decoro dei manufatti e degli edifici

1. Per essere adeguati alle specifiche condizioni climatiche ed idrogeologiche dei luoghi e per rispettare i valori ambientali, paesaggistici, urbanistici, storici e culturali del contesto territoriale ed umano in cui si collocano, i manufatti e gli edifici in genere, di qualsiasi tipo, foggia ed uso funzionale, sia di nuova costruzione che esistenti da recuperare, devono essere realizzati con tipologie riconducibili, distintamente per gli ambiti urbani e per quelli prevalentemente agricoli, alle tradizioni locali e con l'impiego, almeno nelle parti in vista, dei materiali tipici della zona senese oltre che, negli edifici, con foggia delle coperture obbligatoriamente a falde inclinate e con l'impiego di manti di copertura con coppi, tegole e comignoli realizzati o rivestiti con mattoni pieni in cotto secondo tradizione locale.
2. Le fondazioni, i muri o strutture di elevazione e perimetrali dei manufatti ed edifici, nuovi od oggetto di recupero, devono essere eseguite o recuperate con tecnologia costruttiva adeguata e con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli effetti connessi alla natura idrogeologica dei sedimi, allo stato e livello delle falde acquifere sotterranee ed agli agenti atmosferici, tutti fattori fortemente incidenti sulla protezione, conservazione e durata dei manufatti ed ancor più sulla qualità e salubrità degli ambienti di vita.
3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, di qualsiasi tipo e destinazione, vanno sempre corredati anche dal progetto di sistemazione delle aree libere ed inedificate comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
4. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione od occultamento visivo.

Art. 60 – Allineamenti degli edifici

Nelle zone urbane consolidate per i nuovi edifici o in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento e soprizzo di edifici esistenti, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilite dallo strumento urbanistico generale o, in mancanza, dal Codice Civile, in sede di provvedimento amministrativo può essere imposta per i medesimi una distanza diversa al fine di confermare gli allineamenti con edifici consolidati preesistenti verso spazi pubblici e/o di uso pubblico.

Art. 61 – Sporgenze e aggetti negli edifici

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti e poste a confine di pubblici passaggi o comunque di percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti di sporgenza maggiore di cm. 10 al di sotto della quota di m. 4,00, misurata a partire dal piano di calpestio del passaggio pubblico o comune.

2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto, anche se provvisorio o stagionale, di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4,00 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,20 dal piano di calpestio.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico per oltre m. 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
5. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli edifici esistenti o già autorizzati alla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio

Art. 62 – Salubrità dei terreni interessati da interventi di trasformazione

1. E' vietato realizzare nuovi manufatti od edifici su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia, previa verifica diretta ed acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

Art. 63 – Intercapedini vespai e coperture piane

1. E' fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni di nuova realizzazione o interessate da interventi di manutenzione ordinaria e recupero edilizio estesi all'intero corpo di fabbrica, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti, nonchè atte a proteggere i manufatti dalle precipitazioni meteoriche.
2. In particolare si deve assicurare il perfetto isolamento dall'umidità e/o dalle infiltrazioni d'acqua per le parti edilizie e gli ambienti fuori terra ed esposti direttamente agli agenti atmosferici in tutto o in parte interrati.
3. Il solaio posto al primo livello agibile degli edifici deve essere distaccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerea di altezza non inferiore a 40 cm. e non superiore a cm. 100.
4. Si deve favorire la massima traspirazione delle murature intonacate con l'impiego di impasti a base di calce ed a basso o nessun contenuto di cemento.
5. Nei nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente, qualora i locali agibili siano spazi principali o accessori in base alla definizione di cui all'art.75 e risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi anche lateralmente detti locali per tutta la parte interrata.
6. Per le coperture piane si applicano anche i disposti del successivo art. 70.

Art. 64 – Disciplina generale per promuovere la qualità nei materiali di rivestimento, nel colore, nelle decorazioni e ornamenti dei manufatti e degli edifici

1. Sulle facciate dei manufatti e degli edifici, sia esistenti che di nuova realizzazione, le tinteggiature, gli intonaci, le decorazioni e i materiali di rivestimento ed ornamento presenti o previsti, devono conformarsi alle tipicità materiche, alle tradizioni formali e alle tecniche di posa consolidate dalla tradizione locale, per conseguire un armonico insieme estetico e cromatico in tutta l'articolazione planivolumetrica dei manufatti e degli edifici e per assicurare ad essi sia una propria specifica spiccata

identità, sia un adeguato livello di omogeneità formale, estetica ed architettonica con i manufatti e gli edifici circostanti.

2. Al fine di valutare l'armonizzazione e la compatibilità dei manufatti e degli edifici con l'ambito in cui si collocano, in tutte le zone è prescritta la campionatura a cantiere, preventiva al loro utilizzo o esecuzione, dei materiali e dei colori che si vogliono impiegare perchè sia approvata dall' Ufficio Tecnico comunale a seguito di sopralluogo, da effettuarsi eventualmente anche congiuntamente alla Commissione del Paesaggio.

3. Qualora i rivestimenti, i decori o le tinte delle fronti e/o anche di singoli elementi di facciata degli edifici di nuova costruzione o esistenti presentino incompatibilità e contrasto con il contesto o un aspetto indecoroso, siano mal conservate o costituiscano pregiudizio per la pubblica incolumità, con provvedimento motivato del Comune può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, la manutenzione, la rimozione e quant'altro ritenuto utile e necessario fissando un congruo termine per l'esecuzione.

4. Le coperture degli edifici dovranno essere realizzate con elementi laterizi di tipo "tradizionale" coppo romano e imbrice, aventi effetti cromatici analoghi preesistenti di realizzazione manuale.

5. L'inserimento di elementi tecnologici esterni come pure pannelli fotovoltaici e/o di solare termico, dovranno trovare giusta collocazione non incidendo negativamente sui prospetti esterni e comunque integrandosi nell' edificio.

Art. 65 - Salvaguardia dei manufatti ed edifici di particolare interesse culturale – prescrizioni generali (vedasi allegato IV – Guida per la salvaguardia del decoro urbano e architettonico)

1. In tutto il territorio comunale, nei manufatti ed edifici esistenti di significato storico e/o architettonico e/o testimoniale riconosciuto dallo strumento urbanistico generale comunale e dai suoi piani attuativi di recupero o riconosciuti tali per insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, vanno salvaguardate:

- le parti in materiale lapideo (rivestimenti, portali, balconi, davanzali, scale, colonne, murature, pozzi, fontane, vasche, mangiatoie ecc.);
- le decorazioni, i fregi, i dipinti ed affreschi, i graffiti, le lapidi, gli stemmi, i bassorilievi, le statue, ecc. (in pietra, in gesso, in cemento o in legno);
- le cancellate, le inferiate, le opere e strutture in ferro battuto;
- le parti e strutture lignee (portoni, persiane, antoni esterni ed ante interne, serramenti, gronde, orditura principale e secondaria dei tetti, ecc).

1.1. È assolutamente vietato porre in essere degli interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulle facciate e che ne impoveriscano l'importanza.

1.2. I necessari interventi manutentivi o di recupero e/o restauro del manufatto e dell' edificio non devono comportarne la distruzione, la mascheratura, l' asportazione o la tinteggiatura che non siano espressamente previste nel progetto autorizzato.

2. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

2.1 Non possono essere utilizzate le tinte fluorescenti e il nero nonchè, negli altri colori, le tinte forti particolarmente in contrasto con il contesto.

Art. 66 – Requisiti specifici dei materiali di finitura dei manufatti e degli edifici entro tutti gli ambiti urbanistici consolidati e sugli immobili esistenti (vedasi allegato IV – Guida per la salvaguardia del decoro urbano e architettonico)

1. Per gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente , dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia (esclusa la sostituzione) di cui all'art. 3 del D.P.R 380/2001, si applicano le seguenti prescrizioni per tutte le parti esterne degli edifici al fine di conseguire condizioni di decoro nell'abitato.

Materiali e tecniche delle finiture esterne delle facciate

Unitamente all'aspetto cromatico complessivamente presente sull'edificio, particolare attenzione deve essere posta anche alla finitura, omogeneità materica e uniformità estetica dei materiali impiegati e delle tecniche applicative adottate nell'opera di recupero dei manufatti che dovranno fare riferimento alle caratteristiche tipologiche e stilistiche dell'edificio e dell'intorno costruito.

Sono tassativamente vietati gli intonaci plastici e, per gli altri tipi, la stesura "bucciata" e "graffiata", nonché rivestimenti in piastrelle.

Decorazioni e fregi

Gli affreschi, i graffiti, le modanature ed in genere le decorazioni, in rilievo o meno, dovranno essere puliti, restaurati e lasciati a vista, senza interventi integrativi delle eventuali parti mancanti.

Lapidi e targhe

Lapidi, targhe ed iscrizioni di antica data presenti sulle facciate dovranno essere mantenute in sito, pulite e lasciate a vista, eventualmente restaurate e protette con prodotti trasparenti specifici. Le nuove targhe pubblicitarie dovranno essere consone ai caratteri ed agli elementi architettonici dell'edificio ed essere collocate in posizione non dominante rispetto all'edificio (per es. balconi, tetti, ecc.) e su parti architettoniche significative delle facciate.

Basamenti e zoccolature

I basamenti in bugnato dovranno essere mantenuti o ricostituiti come in origine. Ove non preesistenti e ove se ne ravvisi l'opportunità perchè consoni al carattere architettonico dell'edificio e del suo intorno costruito, potranno essere realizzati secondo foggia e materiali tipici della tradizione locale.

Analogamente dovranno essere trattate le eventuali zoccolature a piè di facciata che dovranno essere realizzate preferibilmente con materiali lapidei tipici della tradizione locale o in semplice intonaco di calce a spessore maggiorato, liscio e tinteggiato.

Condutture esterne

Nell'occasione di interventi anche di sola manutenzione e ritinteggiatura delle facciate, le condutture, le canalette ed i cavi esterni di impianti tecnologici, collocati in vista sulle diverse fronti degli edifici e lesivi della qualità e dell'immagine degli stessi, dovranno essere rimossi ed installati per quanto possibile sotto traccia o collocati in posizioni più idonea e in maggior armonia con la composizione della facciata .

Serramenti e oscuranti

I serramenti e gli eventuali oscuranti di porte, porte-finestre e finestre dovranno, per quanto possibile, conservare i caratteri dell'epoca originaria dell'edificio, escludendo comunque colori e moduli costruttivi estranei ai caratteri dell'edificio; di norma saranno contenuti nella luce del vano murario preesistente salvo, assecondandone la forma, salva l'opportunità di ridimensionare il vano medesimo per ragioni di maggior coerenza con le originarie partiture della facciata.

I serramenti dovranno essere di legno naturale mordenzato scuro, alluminio simil-legno a tinte scure o ferro finito con colorazioni nella gamma delle terre, dei bruciati, dei grigi scuri e del nero, con effetto opaco. Potranno essere laccati ove la tipologia ne giustifichi i cromatismi (edifici '800 inizi '900).

Sono tassativamente vietati gli oscuranti esterni ad avvolgibili (tapparella) e a pacchetto (veneziana).

In linea generale dovranno essere utilizzati oscuranti esterni a persiana del tipo ad anta incernierata escludendosi l'impiego di quelle scorrevoli.

Per le finestre al piano terra o rialzato degli edifici con l'affaccio diretto su marciapiedi, spazi pubblici o di uso pubblico è sempre consentito l'impiego di oscuranti interni, ma è vietata la rimozione delle persiane ad anta preesistenti.

Gli oscuranti esterni ad anta piena sono consentiti solo se preesistenti o se giustificati da esigenze di omogeneità con l'intorno edificato esistente.

E' sempre consentita l'installazione di inferriate.

Sono tassativamente vietate le tende solari esterne di qualsiasi tipo e foggia negli edifici collocati nelle zone ed edifici con vincolo di carattere storico e/o architettonico individuati dallo strumento urbanistico generale comunale e in tutti gli edifici costruiti prima del 1948.

Cornici, davanzali e soglie

Le cornici di porte e finestre, le soglie, i davanzali, ecc., dovranno restare quelli originari o, se sostituiti, rifatti uguali ai precedenti per materiale e foggia.

Ove inesistenti ma ritenuti migliorativi perchè consoni alle caratteristiche costruttive, architettoniche e materiche dell'edificio, potranno essere posati utilizzando materiali in terra cotta o materiale lapideo con fogge comunemente presenti nell'intorno costruito.

Balconi e logge

I balconi, i ballatoi e le logge, nonché le relative ringhiere, parapetti o balaustre di protezione, dovranno rimanere quelle originarie ed essere consolidate e restaurate, o se sostituite, rifatte con materiale e foggia uguali ai precedenti e comunque adeguati alle caratteristiche costruttive e materiche dell'edificio.

E' ammessa, nella realizzazione di nuove portefinestre con parapetti in ferro e poggiali in pietra di ridotte dimensioni e foggia secondo le tipologie in uso o già presenti nell'intorno costruito e consone alle caratteristiche costruttive, architettoniche e materiche dell'edificio.

Gronde

Le gronde dovranno essere mantenute di dimensione e materiale originale (legno, mattoni o pietra) indipendentemente dalla struttura del tetto, anche qualora questa venisse sostituita.

Canali e pluviali

Canali di gronda e pluviali di discesa dovranno essere di sezione tonda, in rame o lamiera di ferro zincato verniciato o di acciaio verniciata opaca, escludendo l'impiego di materiali plastici o in fibrocemento.

Portoni

I portoni di pregio in legno e ferro dovranno essere recuperati e mantenuti in sito.

Se sostituiti, i nuovi portoni dovranno essere realizzati con analoga tipologia e disegno, nonché di identico materiale di quelli originali.

La realizzazione di nuovi portoni o la sostituzione di portoni preesistenti non di pregio, dovranno prevedere l'impiego di materiali e fogge secondo la tradizione locale e consoni alle caratteristiche costruttive, architettoniche e materiche dell'edificio.

Androni e cassettoni

Gli androni dovranno mantenere l'aspetto originario. Fregi, stucchi e decorazioni dovranno essere recuperati.

Sono vietate le eliminazioni di solette in legno, salvo che per ragioni statiche nel qual caso potranno essere strutturalmente abbinati a solai in latero-cemento, mantenendo l'intradosso con l'aspetto originario.

I cassettoni in legno dovranno essere restaurati e recuperati.

Coperture e comignoli

Il manto di copertura dovrà essere sempre in coppi e tegole di materiali, foggia e colori tradizionali tipici della zona (coppo romano e embrice) e consoni al carattere architettonico dell'edificio.

Manti di copertura diversi dovranno essere obbligatoriamente sostituiti e uniformati alle stesse disposizioni in caso di interventi anche di sola manutenzione straordinaria o risanamento estesi all'intero tetto.

I comignoli esistenti, se di materiale e foggia tradizionali, dovranno essere conservati e potranno essere sostituiti solo in caso di dimostrate necessità di adeguamento tecnico funzionale.

In tal caso sarà d'obbligo realizzare nuovi comignoli di materiale, foggia e proporzioni del tutto simili a quelli preesistenti.

E' vietata l'installazione di comignoli o in tutto o in parte prefabbricati.

Ove già esistono, è fatto obbligo procedere alla loro eliminazione e sostituzione con altri di materiale e foggia secondo tradizione locale, anche in caso si proceda ad opere di sola ricorso del manto di copertura o di manutenzione straordinaria del tetto.

Non sono soggetti a questa normativa i fabbricati di tipo industriale-produttivo a copertura non a falde.

Lucernari e abbaini

E' ammesso il rifacimento e/o la realizzazione di lucernari, finestre in randa e abbaini alle seguenti condizioni:

- per quelli preesistenti, nel caso di rifacimento si dovranno riproporre le dimensioni e tipologie originarie salvo gli ampliamenti che si rendessero obbligatori nel caso non si raggiunga, per locali principali o accessori da rendere agibili, il R.A.I. richiesto, nel qual caso gli incrementi delle dimensioni dovranno essere quelle strettamente necessarie per garantirne il raggiungimento.
- Per nuovi lucernari e finestre in randa e abbaini non dovrà essere superata la superficie complessiva di 1/8 rispetto a quella netta del locale in cui si collocano e dovranno essere realizzati nella parte di falda posta al di sopra di una quota interna netta dal pavimento finito del piano sottotetto di m. 2,00.
- Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio e siti in Zone A ed E del D.M. 1444/68 dello strumento urbanistico comunale, è prescritto un R.A.I. non superiore ad 1/14 della superficie netta del locale in cui si collocano.
- Gli abbaini dovranno avere la copertura a due falde e colmo con innesto nel tetto a quota inferiore di quella del colmo della falda in cui si collocano, un arretramento di almeno m. 1,00 rispetto al filo di facciata e larghezza massima lorda non superiore a m. 1,50.
- La realizzazione di nuovi lucernari, finestre in randa e abbaini dovrà mantenere inalterate le quote della falda in cui si collocano.

Vetrine

I serramenti di vetrina dovranno, di norma, essere arretrati rispetto al filo di facciata e contenuti nella luce del vano murario assecondandone la forma.

Unicamente nel caso di vani murari esistenti non conformi, per disegno e dimensioni, alle caratteristiche architettoniche originali e/o ad un ordinato assetto compositivo della facciata, saranno ammesse modifiche dimensionali e di forma dei vani stessi e ai serramenti di vetrina, comprensivi di cartelle, imbotti, ecc., per armonizzarle alle connotazioni proprie del prospetto esistente.

Il colore del serramento di vetrina dovrà essere uguale a quello degli altri serramenti in facciata.

Sono ammesse le serrande a maglia larga, mentre è preclusa l'installazione di quelle cieche.

Quelle già installate devono essere sostituite obbligatoriamente in occasione di interventi di manutenzione straordinaria che interessino anche soltanto la porzione di facciata corrispondente all'unità immobiliare che ospita le vetrine.

E' auspicata l'installazione di vetri antisfondamento di sicurezza in alternativa alla serranda, con telaio occultato all'esterno della luce del vano. In caso di telaio in vista, dovrà prevedersi la sua realizzazione

con l'impiego esclusivo di legno naturale mordenzato scuro, alluminio simil-legno a tinte scure o ferro finito con colorazioni nella gamma delle terre, dei bruciati, dei grigi scuri e del nero, con effetto opaco. Saranno ammessi telai laccati ove la tipologia dell' edificio storico ne giustifichi la presenza.

Elementi di arredo mobili negli spazi pubblici

Sono elementi di arredo per usi funzionali collettivi pubblici e privati di interesse generale quali tavoli, panche, sedie, ombrelloni, fioriere, rastrelliere per biciclette, gazebo, ecc., facilmente rimovibili e destinati a soddisfare temporanee esigenze per lo svolgimento di servizi connessi ad attività e manifestazioni, ovvero con funzioni estetiche e di ornamento.

Devono sempre essere ben mantenuti da chi è titolare del possesso e dell'uso gestionale.

Devono essere di forme, materiali e colori coerenti con il contesto urbano ed architettonico e non comportare pregiudizio alla corretta frequentazione dei luoghi in cui si collocano.

In particolare:

- non devono comportare danno permanente, compromissione o pregiudizio funzionale alle pavimentazioni e sistemazioni esterne o ad eventuali sottoservizi dei luoghi su cui sono collocati;
- non devono costituire fattore di marcato contrasto estetico e/o cromatico con le facciate di eventuali edifici posti in prossimità e di riconosciuta rilevanza storico-architettonica;
- non devono costituire fattore di marcato contrasto estetico e/o cromatico, nelle zone ricomprese nei centri storici del territorio comunale;
- tavoli, sedie, ombrelloni e fioriere dovranno essere posizionati in modo da non impedire o limitare eccessivamente la libera circolazione di pedoni e mezzi autorizzati;
- le fioriere dovranno essere mantenute sempre in condizioni di decoro da chi è deputato alla loro manutenzione e cura delle essenze arbustive e/o floreali poste a dimora.

A titolo esemplificativo, orientativo e soprattutto applicativo alla progettazione degli interventi, si evidenziano nell'allegato IV alcuni casi di "cattive e buone" pratiche costruttive di conservazione, riqualificazione e recupero degli immobili pubblici e privati negli ambiti urbani consolidati.

Art. 67 – Requisiti specifici dei materiali di finitura degli edifici in aree con piano urbanistico preventivo

Materiali e tecniche delle finiture esterne delle facciate

E' auspicato l'uso, almeno prevalente e secondo tradizione locale, di paramenti e rivestimenti murari in pietra naturale su tutte le facciate esterne degli edifici, in particolare per quelle visibili da spazi pubblici.

Deve essere particolarmente curato, inoltre, l'aspetto cromatico legato alle tinte delle diverse componenti in vista dell'edificio: dei materiali in cotto e/o lapidei, degli intonaci, dei serramenti ed in generale degli elementi di finitura esterni:

- con colorazioni esterne nella gamma delle terre;
- con l'accostamento armonico dei colori delle diverse superfici esterne del fabbricato (pareti di tamponamento, aggetti, fasce marcapiano, zoccolature, serramenti e oscuramenti, balaustre e ringhiere, lattonomie, manto di copertura, ecc);
- con l'accostamento armonico dei colori anche in rapporto agli edifici accostati o al contorno.

Particolare attenzione deve essere posta anche all' omogeneità materica e alla compatibilità estetica della gamma dei materiali che saranno impiegati, alla loro forma e immagine, nonché alle tecniche da adottarsi nella posa in opera per assicurarne la miglior durata e funzionalità, avendo costante riferimento alle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio e dell'intorno costruito.

E' prescritto l'impiego di tinteggiature traspiranti in presenza di intonaci.

Sono tassativamente vietati gli intonaci plastici, la finitura “bucciata” o “graffiata” degli altri intonaci ed i rivestimenti in piastrelle.

Zoccolature

Le zoccolature a piè di facciata dovranno essere realizzate preferibilmente con materiali lapidei tipici della tradizione locale o con intonaco di calce a spessore maggiorato e liscio.

Serramenti e oscuranti

I serramenti e gli oscuranti di porte, porte-finestre e finestre dovranno essere uniformate per disegno, colorazione e materiale in tutte le fronti dell'edificio.

Sono tassativamente vietati:

- i serramenti di tipo “monoblocco”;
- gli oscuranti esterni ad avvolgibili (tapparelle) e a pacchetto (veneziana).

In linea generale dovranno essere utilizzati oscuranti esterni a persiana del tipo ad anta incernierata escludendosi l'impiego di quelle scorrevoli.

Per le finestre al piano terra o rialzato degli edifici che dovessero avere per necessità l'affaccio diretto su marciapiedi, spazi pubblici o di uso pubblico si prescrive l'impiego di oscuranti interni.

E' sempre consentita l'installazione di inferriate.

Cornici, davanzali e soglie

Le eventuali cornici di porte e finestre, le soglie, i davanzali dovranno essere di materiale di terra cotta e foggia comunemente utilizzata nella tradizione locale ed adeguati alle caratteristiche costruttive ed estetiche del fabbricato.

Canali e pluviali

Canali di gronda e pluviali di discesa dovranno essere di sezione tonda in rame o lamiera zincata verniciata od acciaio verniciato opaco, escludendo l'impiego di materiali plastici o in fibrocemento.

Coperture e comignoli

Il manto di copertura dovrà essere sempre in coppi e tegole di foggia e colori tradizionali e tipici della zona.

I comignoli dovranno essere realizzati con foggia e materiali della tradizione locale.

E' vietata l'installazione di comignoli prefabbricati.

Non sono soggetti a questa normativa i fabbricati di tipo industriale-produttivo a copertura non a falde.

Lucernari e abbaini

E' ammesso la realizzazione di lucernari, finestre in randa e abbaini alle seguenti condizioni:

- per lucernari, finestre in randa e abbaini ove consentiti non dovrà essere superata la superficie complessiva di 1/8 rispetto a quella netta del locale e dovranno essere realizzati nella parte di falda posta al di sopra di una quota interna netta dal pavimento finito del piano sottotetto di m. 2,00.
- gli abbaini dovranno avere la copertura a due falde e colmo con innesto nel tetto a quota inferiore di quella del colmo della falda in cui si collocano, un arretramento di almeno m. 1,00 rispetto al filo di facciata e larghezza massima lorda non superiore a m. 1,50.

Art. 68 – Disciplina del verde e degli spazi non edificati su aree private

1. Nelle sistemazioni del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte preferibilmente tra quelle tipiche della zona, che verranno messe a dimora nel rispetto delle distanze dalla viabilità e spazi pubblici nonché dai confini di proprietà.

A tal fine si richiamano anche prescrizioni dell'Allegato V

3. Nelle sistemazioni a verde delle aree all'interno dei centri e nuclei abitati (zone non destinate all'agricoltura dallo strumento urbanistico comunale) e delle aree pertinenziali di complessi rurali è consentita la collocazione delle attrezzature da giardino (tavoli e sedie da esterno, panchine, ombrelloni, ecc), nonché l'installazione, previa comunicazione preventiva al Comune corredata di idonea documentazione grafica e/o fotografica dei manufatti, di fontane e/o vasche di arredo, di pergolati e gazebo privi di copertura rigida e realizzati con materiali consoni alle caratteristiche dell'edificio e/o alle tradizioni locali.

4. Negli spazi non edificati di aree private la realizzazione, ove consentito dallo strumento urbanistico comunale, di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive scoperte pavimentate con materiali non drenanti, escludendo di interessare più del 50% delle superfici permeabili del lotto di pertinenza e/o di proprietà. I materiali di impiego per i rivestimenti di piscine e vasche di raccolta acque all'aperto nonché la pavimentazione dei campi di gioco (tennis, pallacanestro ecc.) dovranno avere colorazione cromaticamente compatibile con l'ambiente circostante.

Sono espressamente vietati i rivestimenti di piscine, vasche di raccolta acque e le pavimentazioni di campi di gioco con la gamma di colorazione del blu.

5. Negli spazi non edificati di aree private possono trovare collocazione i serbatoi per G.P.L., nel qual caso gli stessi dovranno essere totalmente interrati nel rispetto delle specifiche prescrizioni di legge e con la copertura, esclusi i pozzetti strettamente necessari all'uso dell'attrezzatura tecnologica, di strato di terreno da inerbare.

6. All'interno dei centri e nuclei abitati del territorio comunale (zone non destinate all'agricoltura dallo strumento urbanistico comunale), i recinti e le attrezzature destinate ad ospitare animali da cortile dovranno:

- a. essere ubicati in spazi non prospettanti sulle vie e aree pubbliche;
- b. essere realizzati con l'impiego di materiali consoni e decorosi e possibilmente accompagnati da interventi di mitigazione a verde arbustivo;
- c. essere sistemati e mantenuti in modo ordinato e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e del Codice Civile in materia.

7. E' ammessa la posa nelle aree inedificate di manufatti precari di ricovero attrezzi per il mantenimento del verde e per gli orti con i seguenti limiti:

- n. 1 per ogni unità immobiliare dotata di spazi verdi > mq 80 di proprietà esclusiva. Il manufatto non potrà superare una superficie coperta di mq 8,00;
- n. 1 per ogni edificio condominiale. Il manufatto non potrà superare una superficie coperta di mq 10,00.

Il Comune potrà provvedere alla individuazione, e studio, di manufatti-tipo, consoni alle diverse zone del territorio comunale, il cui progetto dovrà essere obbligatoriamente assunto negli interventi di realizzazione da parte dei privati interessati.

L'installazione dovrà essere comunque oggetto di nulla osta formale rilasciato dal Comune.

E' consentita la realizzazione di manufatti in muratura previo gli assensi edilizi edilizi e nella stessa misura massima sopraindicata.

Art. 69– Tende solari. Verde pensile di arredo, pergole e gazebo.

Sugli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti privi di vincoli storici ed architettonici specifici :

- sulle facciate è consentita l'installazione di tende solari che, in caso di edificio pluriappartamento, dovranno essere realizzate con l'impiego degli stessi materiali e di medesima foggia e colore;

- nelle sistemazioni a verde di terrazze e balconi è consentita, previa comunicazione preventiva al Comune corredata di idonea documentazione grafica e/o fotografica, l'installazione di pergolati e gazebo, purchè privi di coperture rigide, da realizzarsi con materiali consoni alle caratteristiche dell'edificio e/o alle tradizioni locali;
- è fatto divieto di apporre al perimetro di terrazze e balconi, dei pergolati e gazebo ivi installati, nonché al contorno delle tende solari, pannellature e materiali di chiusura di qualsiasi tipo e foggia (pannelli di legno o ferro, lastre piane o ondulate, cannettati, tessuto-non tessuto, ecc.);
- i manufatti installati di cui ai punti precedenti non potranno in ogni caso interessare una superficie di calpestio maggiore di mq. 15,00;
- l'istallazione dei manufatti di cui sopra non deve arrecare danno o pregiudizio alle proprietà confinanti.

Art. 70 – Tetti con verde pensile

Sugli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti privi di vincoli storici ed architettonici specifici:

- è sempre consentita ed anzi auspicata la realizzazione di coperture di locali o spazi funzionali con l'utilizzo di sistemazioni con verde pensile;
- nelle opere pubbliche, in presenza di locali o spazi funzionali con tetti piani o inclinati ma privi di manto di copertura tradizionale, è fatto obbligo di eseguire la sistemazione della copertura con verde pensile, possibilmente secondo gli specifici standard tecnici della norma UNI 11235/2007 salvo che si debbano escludere per ragioni di coerenza strettamente architettonica;
- il Comune, per coperture piane od inclinate di superficie superiore a 25 mq., in sede di assenso all'avvio di attività edilizie su immobili privati(aree ed edifici), può prescrivere la realizzazione di sistemazioni a verde pensile con funzioni estetiche e per ragioni di mitigazione ambientale e di compatibilità paesaggistica;
- per i fabbricati in zone produttive si richiamano tutte le indicazioni dell'Allegato III.

Art. 71– Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni – salvaguardia della pubblica incolumità

1. I proprietari devono mantenere gli immobili di cui sono titolari (aree, manufatti ed edifici) in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene e contribuiscono con gli interventi edilizi all'esterno dei fabbricati e sulle aree a determinare la qualità e l'immagine complessiva dei luoghi intesi anche come testimonianza del proprio habitat di vita e di lavoro e delle proprie tradizioni.
2. Negli interventi sulle aree e sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere posta particolare cura nella conservazione anche di eventuali habitat della fauna e della flora locale. In particolare dovranno essere salvaguardate le condizioni di nidificazione delle specie di animali protetti (es. rondini, rondoni, balestrucci, ecc) ai sensi della L. 157/90.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle aree e delle costruzioni pubbliche e private.
4. Nel caso di interventi urgenti autonomamente effettuati dal proprietario o altro avente causa e rivolti alla eliminazione di parti pericolanti di una costruzione, dovrà essere inoltrata contestuale comunicazione al Comune e dovranno seguirsi le procedure definite all'art. 9 lettera D.
5. Ove gli immobili interessati dagli interventi prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico saranno effettuate direttamente a cura e spese del proprietario anche le preventive operazioni di transennatura della zona.
6. Gli immobili che in tutto o in parte fossero dismessi dall' uso devono essere resi inaccessibili a cura dei titolari della proprietà mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere inaccessibili ed impraticabili gli spazi interni ed esterni dismessi.

7. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili dismessi in danno al proprietario stesso.
8. L'Amministrazione comunale, nel caso di accertato ed imminente pericolo per la pubblica incolumità a seguito di ispezione su aree e/o costruzioni prospettanti su spazi pubblici o d'uso pubblico o su aree private di uso pubblico consolidato, ordina ai proprietari e/o ai responsabili della gestione, con provvedimento notificato contingibile ed urgente anche anticipato in via telematica, la immediata rimozione delle fonti di pericolo e, se del caso, la transennatura dei luoghi esposti ai possibili effetti di eventuali cadute o crolli, per impedirne l'accesso ai cittadini e per consentire l'intervento del personale, dei mezzi e delle attrezzature per i primi interventi utili alla messa in sicurezza dei luoghi.
9. L'Amministrazione comunale, ove fosse ritenuto necessario dall'Ufficio Tecnico, ma anche ove vi fosse inadempienza all'ordinanza di cui al punto 8, provvede tempestivamente e direttamente alla transennatura dei luoghi preventiva all'intervento del proprietario o gestore, con spese a carico di questi ultimi.

Art. 72 – Antenne televisive

1. Nell'intero territorio comunale l'installazione di antenne deve rispettare i criteri indicati al presente articolo, finalizzati a ottenere che gli apparati di ricezione, singoli o collettivi, abbia luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente.
2. Le antenne devono essere installate nel rispetto della Legge 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti.
3. Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici.
4. Nelle nuove costruzioni condominiali realizzate previa istanza successiva all'approvazione del presente regolamento dovrà essere predisposto l'impianto centralizzato per l'installazione contestuale o futura dell' antenna, della quale dovrà prevedersi ed indicarsi la localizzazione in sede di presentazione del progetto edilizio.
5. Nei condomini ove già esista un impianto centralizzato, è vietata l'installazione di antenne singole.

Art. 73 – Antenne paraboliche

1. Nell'intero territorio comunale l'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i criteri indicati al presente articolo, finalizzati a ottenere che gli apparati di ricezione, singoli o collettivi, abbiano luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente.
2. Le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni massime: 120 cm. di diametro per impianti collettivi e 85 cm. di diametro per impianti singoli.
3. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del solo logo del costruttore e/o dell'importatore.
4. Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della Legge 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti.
5. Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici.
6. Le antenne paraboliche installate all'esterno (su balconi, terrazzi, comignoli, nei giardini e cortili, ecc.) non devono essere visibili dalla strada e per quelle di grandi dimensioni devono essere attuate le

necessarie opere di mitigazione ambientale.

7. Le antenne dovranno avere idonea colorazione mimetica. e devono avere un colore in armonia in particolare con il manto di copertura o di facciata dell'edificio.

8. Nelle nuove costruzioni condominiali realizzate previa istanza successiva all'approvazione del presente regolamento dovrà essere predisposto l'impianto centralizzato per l'installazione contestuale o futura dell' antenna parabolica, della quale dovrà prevedersi ed indicarsi la localizzazione in sede di presentazione del progetto edilizio, unitamente alle opere di mitigazione ambientale.

9. Nei condomini ove già esista un impianto satellitare centralizzato, è vietata l'installazione di antenne paraboliche singole.

Capo II Requisiti dei locali di abitazione e assimilabili, comfort ambientale e funzionalità

Art. 74 – Estensione campo di applicazione

1. I requisiti di cui al presente capo sono relativi agli spazi di abitazione ma, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori a conduzione dei soli titolari.

Art. 75 – Tipologia dei locali in ragione degli usi funzionali

1. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo in ogni unità immobiliare si distinguono:

- a) spazi principali (locali di maggior frequentazione): sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, camere da letto, uffici, sale riunioni, spazi di vendita ed esposizione, laboratori e loro assimilabili.
- b) Spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e loro assimilabili, locali archivio, spazi di deposito merci e loro assimilabili.
- c) Spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, centrale termica ecc. e loro assimilabili.

2. I requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per destinazioni ad uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione dei soli titolari, intendendosi destinazioni necessitanti di spazi di tipologia assimilabile a quelle sopra individuate per lo svolgimento delle attività specifiche.

Art. 76 – Indici di superfici ed altezze

A. Superfici minime

L'unità immobiliare può essere organizzata a pianta fissa o a pianta libera, a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo definitivo gli spazi.

Ogni unità immobiliare a pianta libera deve avere una superficie minima netta di mq 28 per ospitare una persona ed essere incrementata di mq 10 per ogni successiva persona.

La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche funzionali descritte per gli spazi principali al punto a) del precedente articolo 75 ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto.

In merito alle superfici minime si rimanda alla tabella sotto riportata.

Locale	Sup. minima	Lunghezza minore lato
letto singolo	mq. 9	m. 2
letto matrimoniale	mq. 14	m. 3
soggiorno	mq. 14	m. 2
bagno (*)	mq. 4	m. 1.80 (**)
cucina	mq. 9	m. 1.00
studio	mq. 9	m. 1.80
corridoio		m. 1.00 (***)

(*) limitazione al primo bagno

(**) derogabile fino a m. 1.50, in relazione alla disposizione degli apparecchi sanitari.

(***) da portare a m. 1.20 in caso di corridoio lungo il quale si aprono porte ad angolo retto

Il posto di cottura deve essere ampiamente comunicante con il locale di soggiorno. Le stanze da letto, soggiorno e cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

B. Numeri di utenti ammissibili

In relazione al rispetto degli indici di superficie minima, nell'atto autorizzativo della licenza d'uso verrà indicato per ogni unità immobiliare il numero massimo di utenti ammissibili sotto il profilo igienico-sanitario.

Una unità immobiliare occupata da un numero di utenti superiori a quanto previsto in base al precedente comma sarà da ritenersi antigienica e, qualora sussistano condizioni di sovraffollamento tali da determinare possibili cause di insalubrità, sarà da ritenersi inagibile con i conseguenti effetti ai sensi del vigente Regolamento comunale d'igiene.

C. Altezze interne dei locali: criteri di misurazione

I criteri di misurazione dell'altezza media netta interna dei locali di una unità immobiliare sono così definiti:

- in presenza di soffitti orizzontali, anche interessati dalla presenza di struttura portante in travi ribassate e/o interessati da soluzioni di continuità, l'altezza media interna è quella misurata sulla verticale dall'estradosso del pavimento (piano di calpestio) fino al soffitto e rilevata al lordo della eventuale struttura portante ribassata;
- in presenza di soffitti inclinati, anche interessati dalla presenza di struttura portante in travi ribassate e/o interessati da soluzioni di continuità, l'altezza media interna si determina per media matematica delle altezze misurate da perimetro e/o dal salto di quota a perimetro del locale, sulle verticali poste a distanza di un metro o frazione di metro lungo la/e linea/e di massima pendenza, dall'estradosso del pavimento (piano di calpestio) fino al soffitto e rilevate al lordo della eventuale struttura portante ribassata;
- in presenza di soffitti a volta, l'altezza media si determina per media matematica delle altezze misurate da perimetro e/o dal salto di quota a perimetro del locale, sulle verticali poste a distanza di un metro o frazione di metro lungo la linea di volta, dall'estradosso del pavimento (piano di calpestio) fino al soffitto.

D. Altezze minime dei locali

1. Per gli spazi principali di cui alla lettera a) del precedente articolo 75 l'altezza media interna non deve essere inferiore a m. 2,70.

1.1 In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza del punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,00.

1.2 La eventuale struttura portante ribassata non potrà comunque avere un'altezza netta dal piano di calpestio inferiore a m. 2,00.

2. Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 75 l'altezza media interna non deve essere inferiore a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,00 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.

2.1 In caso di soffitto non orizzontale l' altezza del punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80.

2.2 La eventuale struttura portante ribassata non potrà comunque avere un' altezza netta dal piano di calpestio inferiore a m.1,80.

3. Le eventuali porzioni dei locali che risultassero di altezza inferiore ai minimi prescritti per una superficie superiore a mq.2,00 devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

Art. 77 – Locali sottotetto

1. I vani sottotetto esistenti o di nuova realizzazione, nel caso in cui abbiano un' altezza media inferiore a m. 2,40, potranno solo disporre di un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.

2. I vani sottotetto o parti di essi già legittimamente esistenti seppur privi di abitabilità e/o agibilità né di formale assenso edilizio in ragione dell'epoca di costruzione dell'edificio(ante T.U.L.S./ Regio Decreto 27 Luglio 1934 o ante L.U.n°1150/17 Agosto1942), ma aventi l' altezza media interna e gli altri requisiti di agibilità richiesti dalle norme vigenti edilizie e igienico-sanitarie, nonché i vani sottotetto che risultassero formalmente condonati con abitabilità e/o agibilità in deroga al Regolamento comunale d'Igiene vigente all'atto del Condono Edilizio, sono utilizzabili e classificati, in ragione delle specifiche caratteristiche geometriche e funzionali degli spazi e sulla scorta del vigente Regolamento Comunale di Igiene, in locali principali, accessori o di servizio;

3. Nelle porzioni di territorio comunale in cui, in base alle determinazioni assunte dal Comune, è consentita l' applicazione delle disposizioni regionali in tema di recupero dei sottotetti, il medesimo è consentito in deroga ai requisiti di altezza di cui sopra solo ove ricorrano anche tutte le altre condizioni e presupposti prescritti dalle disposizioni regionali medesime, fermo restando il rispetto di tutti i restanti requisiti igienico sanitari.

Art. 78 – Locali parzialmente interrati e sotterranei

1. I locali dei fabbricati, il cui piano di calpestio si trova sotto la quota del marciapiede o del terreno sistemato circostanti, sono considerati parzialmente interrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

- a) parzialmente interrato: locale che per parte della sua altezza interna e per più di metà della sua superficie netta si trova sotto la quota del terreno sistemato circostante.
- b) sotterraneo: locale che per 7/9 della sua altezza interna e la totalità della sua superficie netta si trova sotto la quota del terreno sistemato circostante.

2. I locali parzialmente interrati aventi altezza media interna e gli altri requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti edilizie e igienico-sanitarie, nonché i locali parzialmente interrati e sotterranei che risultassero formalmente condonati, possono essere destinati ad usi funzionali che comportino la permanenza di persone.

3. I locali parzialmente interrati di edifici esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento la cui altezza interna si trovi sotto la quota media del terreno sistemato circostante per 150 o più centimetri non possono essere destinati per usi principali e accessori, essendo invece sempre possibile il loro utilizzo come spazi di servizio

Art. 79 – Illuminazione e Soleggiamento

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, nelle nuove costruzioni le unità immobiliari ad un solo affaccio non devono essere orientate verso Nord e la linea di affaccio dovrà formare un angolo con la direttrice est-ovest non inferiore a 30°.

A. Areoilluminazione naturale

Tutti gli spazi delle unità immobiliari di cui all'articolo 75 lettera a) e b) devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta, a mezzo di superfici vetrate verticali o inclinate in misura non inferiore ad 1/8 della superficie netta interna del locale, con le seguenti prescrizioni:

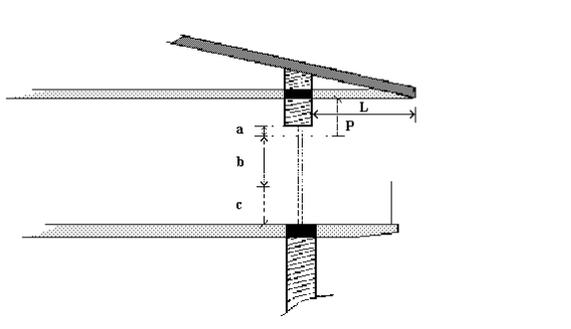
- le finestre saranno poste ad una quota dal pavimento compresa tra 0,90 e 2,70 m.;
- le porte-finestra saranno poste ad una quota dal pavimento compresa tra 0,00 e 2,70 m. e si applicano le ulteriori disposizioni di cui al successivo paragrafo "Superficie illuminante utile".

L'illuminazione zenitale, che dovrà essere posta ad una quota dal pavimento > di 2,00m, è consentita quale sistema integrativo, in misura comunque non maggiore del 30%, del requisito minimo di illuminazione richiesto.

B. Superficie illuminante utile

Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata con le seguenti detrazioni:

- la superficie posta a quota inferiore a cm 60 in caso di eventuale antistante parapetto cieco;
- la superficie di porta finestra che non fosse vetrata, ma pannellata;
- 1/3 della superficie, per le aperture che fossero interessate dalla sovrastante presenza di sporgenze, balconi, gronde, velette ecc. superiori a cm 120, che risultasse interna ad una fascia "P" posta in verticale immediatamente sotto l'oggetto e di altezza pari a L/2 (ove L= larghezza dell'oggetto dal tamponamento esterno), così come dallo schema esplicativo.



Legenda:

L = lunghezza dell'oggetto superiore

P = proiezione dell'oggetto = $L/2$

a = superficie finestra utile per 1/3 agli effetti dell'areoilluminazione

b = superficie finestra utile agli effetti dell'areoilluminazione

c = superficie non utile, anche se finestrata, ai fini dell'areoilluminazione

La superficie finestrata utile è data da : $b + 1/3$ di a

C. Areoilluminazione artificiale

Possono usufruire della areoilluminazione anche solo artificiale:

- i locali in edifici esistenti alla data di approvazione del presente regolamento, destinati ad uffici e la cui estensione non consenta il raggiungimento del requisito minimo di illuminazione richiesto;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;

- i locali destinati a servizi igienici, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 75 - spazi di servizio-

In tal caso gli spazi di cui alle lettere a), b), devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale di cui all'articolo 80.

D. Illuminazione notturna esterna

Gli accessi, le rampe, gli spazi comuni di circolazione esterni al fabbricato devono essere serviti di impianto di adeguata illuminazione notturna, azionato con sistema "crepuscolare", anche temporizzato e con sistema di alimentazione a pannelli fotovoltaici.

Art. 80 – Ventilazione e aerazione

A. Dichiarazione di responsabilità

Il proprietario, all'atto della domanda di licenza d'uso e comunque all'atto della richiesta del nulla-osta per l'esercizio dell'attività, presenta la certificazione rilasciata dal Responsabile dei lavori o dal costruttore attestanti il rispetto di tutte le norme di buona tecnica, legislativa e regolamentare in materia di ventilazione e aerazione dei locali.

B. Spazi principali ed accessori: superficie apribile e ricambi minimi d'aria

Le unità immobiliari devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione non possono costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.

Si ritiene che tali condizioni siano assicurate quando sia previsto per ogni unità immobiliare il doppio di scontro d'aria e siano assicurate le superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/8 del pavimento, oppure quando siano stati predisposti, nei casi consentiti, gli idonei impianti di aerilluminazione artificiale.

C. Spazi di servizio: superficie apribile minima per il ricambio d'aria, ventilazione forzata

- a) La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria. Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
- b) Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m 10 o superficie non inferiore a mq 20 deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio dell'aria almeno per il periodo d'uso indipendentemente dalla presenza d'interruzioni (porte).
- c) Gli spazi di servizio, nell'ipotesi di mancanza di aerazione diretta, ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone, dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

D. Installazione di apparecchi a combustione: ventilazione dei locali e divieti

Nei locali ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture dall'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cm² per ogni 1.000 Kcal/h con un minimo di 100 cm².

Nei monolocali non possono essere installati apparecchi a fiamma libera, con la sola esclusione degli impianti di cottura.

Nelle stanze da bagno e in ogni altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

E. Definizione di canne di ventilazione

Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti.

Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

F. Definizione di canne fumarie

Si definiscono canne fumarie quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti dai focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, e sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo (comignolo).

G. Definizione di canna di esalazione

Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumi, che devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione. Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

Dove condizioni preesistenti non consentano la realizzazione di canne di esalazione, potranno essere autorizzati dagli uffici preposti altri accorgimenti tecnici ritenuti idonei allo scopo.

Le canne di esalazione sono, sia per requisiti costruttivi, sia per criteri di calcolo delle sezioni che per caratteristiche e tipologia costruttiva, oltre che nella messa in opera, assimilabili alle canne fumarie.

H. Aspiratori meccanici (ventole): modalità di installazione e divieti

È vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici quando nel locale siano installati più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.

L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata ad una canna di esalazione.

I. Caratteristiche delle canne fumarie

Le canne devono essere di materiale impermeabile resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buona conducibilità termica e coibentata all'esterno.

Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da renderne facile la periodica pulizia: le canne fumarie, a questo scopo devono avere sia alla base sia alla sommità delle bocchette di ispezione.

J. Messa in opera delle canne fumarie

Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine, in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte terminale superiore.

K. Canne fumarie singole: caratteristiche

Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione.

La tubazione di collegamento non deve arretrarsi dalla faccia interna della canna fumaria e l'immissione nei nuovi impianti deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm dalla base di questa.

L. Canne fumarie collettive: caratteristiche

Le canne fumarie collettive, a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere:

- solo prodotti combusti provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;

- o solo prodotti combustibili provenienti da impianti per scaldare acqua alimentati con lo stesso combustibile;
- o solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari, per un tratto di altezza uguale ad un piano e con angolo di immissione non minore di 145°: nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino. Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

M. Comignoli: tipi

I comignoli devono essere del tipo aspiratore statico ed aperti sui 4 lati.

N. Comignoli: altezze ed ubicazioni

Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm 40 rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; negli altri casi e comunque quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di 10 m, le bocche delle stesse devono risultare più alte di almeno 1 metro rispetto al colmo del tetto, parapetto o qualunque altro ostacolo o struttura vicinore.

Art. 81 – Temperatura e umidità

A. Spessore dei muri esterni

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali di costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici.

Tale condizione si ritiene osservata quando il coefficiente di trasmissione termica globale è uguale o inferiore a 1 Kcal/h/m²/C°: condizioni idoneamente certificate.

Nel caso di pareti perimetrali realizzate in materiale vetroso (tipo continuo in vetro), o in metallo, o in altro materiale assimilabile, il coefficiente di trasmissione termica globale non deve essere superiore a 2 Kcal/h/m²/C°.

Nella situazione sopra descritta restano escluse da tale calcolo di coefficiente le superfici finestrate di proporzioni regolamentari riferite ad un ottavo della superficie del pavimento.

B. Impianto di riscaldamento

Gli spazi adibiti ad abitazione e quelli accessori devono essere serviti da idonei impianti di riscaldamento del tipo centralizzato con corpi scaldanti omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali.

L'impianto di riscaldamento comunque deve garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali e più freddi una temperatura nell'unità immobiliare pari a 18° C (per un minimo esterno di - 7°C).

Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura di 20°C.

Si deve poter ottenere la temperatura di cui sopra in modo omogeneo, nella stessa unità di tempo, nei vari locali, misurandola ad almeno m 1,20 di distanza dalla fonte di calore.

C. Umidità – condensa

Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione è che sia realizzata la massima permeabilità delle pareti stesse in modo che, nelle ordinarie condizioni di occupazione e di uso, nelle unità immobiliari non devono presentarsi tracce di condensazione e/o di umidità.

E' consentita l'impermeabilizzazione e lavabilità delle superfici interne limitatamente alle cucine ed ai locali di servizio delle unità immobiliari, con l'uso esclusivo di rivestimenti, mentre è vietato l'impiego di intonaci impermeabili.

Le superfici impermeabili delle pareti interne, nelle ordinarie condizioni di occupazione e di uso delle unità immobiliari, non debbono presentare tracce di condensazione dopo 1/2 ora dalla chiusura di eventuali fonti di umidità (quali cottura di cibi, introduzione di acqua calda nell'ambiente, ecc.).

D. Condizionamento: caratteristiche degli impianti

Gli impianti di condizionamento dell'aria, ove installati, devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:

- a) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/persona/ora nei locali di uso privato; questo valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- b) temperatura di $20\pm 1^{\circ}\text{C}$ con U.R. di 40-60% nella stagione invernale: nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra $25-27^{\circ}\text{C}$ con U.R. di 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a 7°C ;
- c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
- d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di m 2.

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, ecc.

E. Condizionamento: apparecchiature e prese di aria esterna

Le apparecchiature e le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma nel vano sottotetto e comunque ad un'altezza di almeno m 6 se prospicienti su spazi pubblici.

La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

Nelle nuove costruzioni condominiali realizzate previa istanza successiva all'approvazione del presente regolamento dovrà essere predisposta nel progetto idonea localizzazione delle apparecchiature e prese di aria esterna, anche per singoli piani o unità immobiliari, con realizzazione di alloggiamenti mimetizzati.

Art. 82 – Isolamento acustico

A. Difesa dal rumore

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento delle unità immobiliari, devono garantire un' adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori interni (impianti e reti tecnologiche, calpestio, frequentazione collettiva di spazi comuni presenti nel fabbricato) ed i rumori esterni (traffico, impianti e/o attività umane di lavoro o di tempo libero, particolari elementi naturali), in base alle risultanze e alla zonizzazione definita dal Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.) vigente.

B. Parametri di riferimento

I requisiti atti ad assicurare la difesa contro i rumori nell'edificio, dovranno essere verificati per quanto concerne:

- isolamento acustico normalizzato per via aerea fra ambienti adiacenti e sovrapposti;
- isolamento acustico normalizzato tra ambiente interno e ambiente esterno;
- rumorosità provocata dai servizi ed impianti dell'immobile;
- rumori da calpestio.

C. Provvedimenti particolari per contiguità dell'unità immobiliare con ambienti rumorosi

Si applicano provvedimenti particolari nel caso in cui gli spazi abitativi risultino:

- a) confinanti con spazi destinati a:
 - pubblico esercizio,
 - attività artigiane, commerciali, industriali, ricreative.
- b) in zone con grosse concentrazioni di traffico
- c) si registrino negli ambienti valori acustici maggiori di 10 dB rispetto ai valori limite stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia.

Ove le sorgenti di rumore di una attività producano inquinamento acustico tale che vengano superati i valori limite stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia dovranno essere posti in essere, a cura del titolare dell'attività, interventi e/o accorgimenti tecnici idonei a contenere la rumorosità entro tali limiti.

Se del caso, può essere imposto il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero essere dichiarata la loro incompatibilità con la destinazione e quindi prescriverne la disattivazione.

Art. 83 – Approvvigionamento idrico

A. Obbligo di allaccio al pubblico acquedotto e deroghe

Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto nel rispetto del vigente Regolamento di Acquedotto dell'AATO 6 Ombrone e delle prescrizioni tecniche richieste dal Gestore del Sistema Idrico Integrato per l'approvvigionamento dell'acqua destinata al consumo umano.

Per le zone non servite da pubblico acquedotto il Sindaco o il responsabile del servizio, su parere dell'ASL, autorizza prioritariamente la realizzazione di un pozzo privato per l'approvvigionamento con acque provenienti da falde profonde o da sorgenti ben protette e risultate potabili.

I pozzi privati per uso potabile autorizzati devono essere ubicati a monte rispetto al flusso della falda e rispetto a stalle, letamaie, concimaie, depositi di immondizie e da qualunque altra causa di inquinamento e da questi risultare a conveniente distanza stabilita dall'ASL in base alle normative vigenti.

Altri modi di approvvigionamento possono essere ammessi previo trattamento di potabilizzazione ritenuto idoneo dall'ASL.

Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:

- a. devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche 20 UNI 9182:1987 - 30/04/1987 - Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda;
- b. criteri di progettazione, collaudo e gestione UNI 9182:1987/A1:1993 - 30/09/1993 - Foglio di Aggiornamento n. 1 alla UNI 9182. Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiano) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante);
- c. devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
- d. devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private, esistenti ed attive, laddove esista o sopravvenga la possibilità di allacciamento al pubblico acquedotto, il Sindaco o il responsabile del servizio provvederà ad ingiungere all'interessato l'obbligo di allacciamento al pubblico servizio, con la conseguente cessione del prelievo da fonte privata; nel caso detto prelievo sia stato autorizzato, gli atti

di cui sopra saranno preceduti dalla esplicita richiesta al competente Servizio Regionale affinché non proceda al rinnovo della autorizzazione o della concessione.

**B. Erogazione dell'acqua - Rete di distribuzione
Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario**

Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici. Le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico-sanitario devono, inoltre, garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo. In tutte le destinazioni che presentano l'esigenza e la presenza di impianti di alimentazione e distribuzione e ricircolo dell'acqua fredda e calda per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo, per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 918220 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla Legge n. 10 del 9/1/1991 e relativi decreti di applicazione, nonché le successive modifiche ed integrazioni.

Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 m. al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

Art. 84 – Scarichi

Gli scarichi devono osservare tutte le disposizioni del Regolamento di Acquedotto dell'AATO 6 Ombrone e delle prescrizioni tecniche richieste dal Gestore del Sistema Idrico Integrato che prevalgono anche sulle disposizioni di carattere generale del presente articolo che risultassero difformi.

A. Tipi di scarico

Gli scarichi idrici di rifiuto, provenienti da fabbricati, si distinguono in relazione all'origine in:

- a) acque meteoriche (bianche);
- b) acque luride civili (nere);
- c) acque di processo industriale.

B. Reti interne

Tutte le acque di scarico derivanti dagli usi civili devono essere raccolte all'origine e da qui, tramite idonei percorsi, devono essere conferite al recapito finale ammissibile in relazione alla loro origine.

È ammessa l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte del recapito finale, fermo restando la possibilità d'ispezione e prelievo campione dalle singole reti

C. Acque meteoriche

Le acque meteoriche raccolte in tutte le superfici impermeabili del territorio comunale sono gestite in modo differenziato in relazione all'esistenza o meno della rete di raccolta e scarico alla data di adozione del presente Regolamento.

Per le reti esistenti, in linea generale le acque meteoriche si possono recapitare in pubblica fognatura rispettando le norme dell'apposito Regolamento AATO.

È ammesso il loro recapito sul suolo e, per sub-irrigazione, negli strati superficiali del sottosuolo purché il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al suo profilo altimetrico.

È ammesso pure il loro recapito in acque superficiali.

In presenza di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque di una superficie impermeabile maggiore di 500 mq, si dovrà provvedere nel rispetto dei limiti previsti e mediante appositi separatori a convogliare:

- le acque di prima pioggia nella fognatura comunale;
- le acque di piena o di stramazzo sul suolo e sottosuolo e nelle acque superficiali.

Per le reti di nuova realizzazione o per quelle esistenti per le quali si proceda ad opere di rifacimento o sostituzione (es. per interventi di recupero dell'intero immobile di cui sono in dotazione) si applicano le disposizioni dell'art. 128 "Recupero ed utilizzo acque meteoriche negli ambiti urbani".

D. Caratteristiche delle reti e dei pozzetti

Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti, nonché le eventuali vasche di trattamento, devono essere costruiti in materiale assolutamente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta.

Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile; di regola devono essere interrate, salvo che per le ispezioni, e salvo casi particolari ove, a motivata richiesta, l'ASL, può prescrivere o ammettere percorsi controllabili a vista.

Le vasche non possono di regola essere ubicate in ambienti confinati.

Art. 85 – Dotazione dei servizi

A. Servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima

La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da:

- un vaso,
- un lavabo,
- un bidet,
- una doccia o vasca.

La superficie minima da attribuire a tale servizio igienico è di mq 4 se gli apparecchi sanitari sono disposti in unico vano.

Gli ambienti di cui all'art. [75] devono essere dotati di adeguati servizi igienici di uso esclusivo con almeno un vaso ed un lavabo quest'ultimo ubicato nell'eventuale antibagno.

B. Caratteristiche degli spazi destinati ai servizi per l'igiene

Tutti i locali di servizio per l'igiene della persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine, lavanderie ecc. devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche:

- pavimenti e pareti perimetrali di regola piastrellate, con l'impiego di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente posato sino ad una altezza di almeno cm 180 ;
- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale dell'unità immobiliare;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- avere accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico, nel caso di servizi igienici, da idoneo locale antibagno (antilatrine, antidoccia, ecc.);
- avere l'accesso diretto, nel caso di servizi igienici, esclusivamente dalla camera da letto.

C. Caratteristiche degli spazi destinati a cucina

Ogni unità immobiliare residenziale deve essere dotata di un locale di cucina per la preparazione degli alimenti, in possesso anche dei seguenti requisiti:

- a) pavimenti e pareti perimetrali di regola piastrellate, con l'impiego di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente posato sino ad una altezza di almeno cm 180 ;
- b) avere la predisposizione per una dotazione minima di impianti ed di attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni punto cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori .

Lo spazio di cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra, ampiamente comunicante con il locale soggiorno-pranzo. Lo stesso dovrà preferibilmente disporre di regolamentare aerilluminazione o, in caso contrario, dovrà disporre di idoneo impianto di ventilazione forzata.

Ogni edificio deve essere servito da un impianto di distribuzione di acqua potabile realizzato in modo da garantire i bisogni di tutti gli utenti, compreso quello di ridurre le possibili cause di rumorosità molesta.

CAPO III Modalità di esecuzione di progetti. Opere di cantiere

Art. 86 – Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione o ampliamento di un edificio, è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, di richiedere con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. Al fine dell'apposizione dei punti fissi, è necessario contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse (come da progetto).
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. In sede di apposizione dei punti fissi, il tecnico comunale potrà determinare lievi modifiche del posizionamento dell'edificio al fine di rendere conforme lo stesso alla vigente normativa edilizio-urbanistica, o al fine di tutelare essenze arboree presenti oppure, in ogni altro caso, in cui si renda necessaria tale operazione in conseguenza della verifica dello stato dei luoghi. Tali modifiche verranno evidenziate in apposita planimetria che verrà allegata al verbale dei punti fissi e costituirà parte integrante del titolo edilizio originario.
5. Le lievi modificazioni saranno contemplate nella prima variante edilizia.

Art. 87 – Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini riportati nel provvedimento.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività, l'inizio dei lavori potrà avvenire a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa ed essere comunque formalmente comunicato al responsabile del procedimento, fatta salva l'emissione da parte di quest' ultimo di un provvedimento che vieti l'inizio dell'attività edilizia.
3. Prima dell'inizio dei lavori possono essere effettuate le sole opere di disboscamento e/o scoticamento dell'area, di scavo parziale, di approntamento delle attrezzature di cantiere, di recitazione e messa in sicurezza del medesimo e pertanto dette opere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

Art. 88 – Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996 n. 494, e successive modificazioni e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) sulla recinzione di cantiere e/o in luogo ben visibile dalla pubblica via deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate (minimo cm. 70 x cm. 100) contenente gli estremi del permesso di costruire o della D.I.A, i nominativi completi di indirizzo del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. La tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali per pubbliche affissioni;
 - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali e degli agenti di polizia giudiziaria copia del progetto in corso di realizzazione debitamente contrassegnata dal timbro di ricevimento del Comune, nonché idonea attrezzatura antinfortunistica per la visita di persone al cantiere (almeno 2 dotazioni) ad uso dei funzionari incaricati delle verifiche;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono ove esistenti, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere, il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione degli enti istituzionalmente competenti;
 - f) è vietato usare acqua dai canali di adduzione e/o di colo del sistema irriguo e impedire o divergere il corso degli stessi senza la preventiva e formale autorizzazione dei gestori degli stessi;
 - g) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori da parte del Comune fino a che non si sia ottemperato alle stesse.

Art. 89 – Sostituzione del Direttore dei lavori e dell' impresa

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione formale alla competente struttura comunale.

Art. 90 – Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di denuncia di inizio attività o permesso di costruire, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve ottenere specifica concessione dal Comune per isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni realizzate con materiali idonei, l'area pubblica eventualmente impegnata dai lavori, comunque adottando tutte le prescrizioni che fossero poste a condizione della concessione medesima, nonché gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. A tal fine si dovrà ottenere anche esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei che risultassero direttamente o indirettamente interessati.

2. A garanzia della conservazione e/o ripristino finale della funzionalità degli spazi pubblici occupati e di quanto su di essi presente in soprassuolo ed in sottosuolo, il titolare dovrà fornire idonee garanzie finanziarie nella misura stabilita dalle specifiche determinazioni deliberative del Comune e/o degli enti esercenti.

3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare al Comune, almeno 15 giorni prima della scadenza e dandone contestuale e formale notizia ai gestori delle reti, domanda di rinnovo della specifica concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

5. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

6. E' fatto obbligo al titolare di provvedere alla perfetta rimessa in pristino dello stato dei luoghi per come risultava prima dell'occupazione, richiedendo sopralluogo di verifica da parte degli uffici comunali preposti anche al fine dello svincolo delle garanzie finanziarie prestate di cui al punto 2.

Art. 91 – Sicurezza del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

2. Sulle coperture degli edifici nuovi o in sede di rifacimento completo della copertura di edifici esistenti, dovranno essere previsti "dispositivi di ancoraggio strutturale" (vale a dire fissati permanentemente alla struttura) in grado di assicurare un numero adeguato di "punti di ancoraggio" per i dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) degli addetti chiamati ad effettuare lavori di qualunque natura sulla coperture medesime.

3. Come previsto dalla vigente normativa in materia, per le nuove opere, il Coordinatore per la progettazione dovrà riportare nel "fascicolo con le caratteristiche dell'opera" da consegnare al committente, la natura degli equipaggiamenti di sicurezza che saranno incorporati nell'edificio ed indicare le misure atte a neutralizzare i rischi nel corso di eventuali lavori successivi.

Art. 92 – Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le disposizioni seguenti si applicano alle nuove costruzioni, nonché in occasione di interventi su edifici esistenti di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) che comportino opere da eseguirsi sulla copertura e/o sulle facciate e/o sulla struttura portante:

1.A. Accesso alla copertura.

Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- 1 l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza 0,70 m. e altezza di 1,20 m. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
- 2 l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 m²;
- 3 l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - superficie 0,50 m² ;
 - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - se a sezione circolare il diametro deve essere 0,80 m.;

- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

1.B. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati.

- L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza;
- gli edifici nuovi o interamente ristrutturati devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza;
- le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista;
- la presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

1.C. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

Per gli edifici esistenti di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

Tale descrizione deve essere illustrata con una specifica relazione ed elaborati grafici da presentare al Comune prima o contestualmente all'inizio dei lavori ed essere parte integrante del Piano di Sicurezza del cantiere. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

1.D. Dispositivi di ancoraggio

I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98 "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto

sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio della Concessione Edilizia (C.E.) che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

1.E. Lavori ultimati

A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

1.F. Edifici con estese superfici finestrate.

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

1.G. Informazioni

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es.cinture di sicurezza).

Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve, inoltre, prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.

L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

1.H. Fascicolo dell'opera

1. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo (vedi punto 2) con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

Art. 93 – Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione agli stessi e alla struttura tecnica comunale.

2. Analoga prassi d'urgenza deve essere attuata per il rinvenimento di ordigni, di contenitori non identificati o di altro materiale potenzialmente nocivo che potrebbero compromettere la sicurezza delle persone in caso di accesso all'area.

3. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti, che sarà transennata e idoneamente protetta anche dalle possibili intrusioni, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 94 – Ultimazione dei lavori

1. Il termine entro cui devono essere ultimati i lavori di un intervento di trasformazione del territorio decorre dalla data di inizio dei lavori e non può essere superiore a tre anni.

2. Per fine dei lavori si intende il momento in cui l'opera è ultimata sotto il profilo edilizio ed urbanistico avendo portato a compimento le opere comportanti ingombro volumetrico, chiusure perimetrali, copertura, tavolati divisorii interni, serramenti.

3. I rimanenti lavori finalizzati alla piena funzionalità dell'opera ai fini del rilascio dell'agibilità potranno essere subordinati a presentazione di D.I.A.

4. Il termine di ultimazione può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive connesse alla mole dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventi calamitosi e gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere nuovo titolo abilitante l'attività di completamento delle opere. Il nuovo provvedimento concerne la parte non ultimata.

6. Per la parte di edificio non ultimata, è dovuta la differenza tra la quota parte del contributo di concessione a suo tempo versato e quanto dovuto sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio della nuova concessione per il completamento.

Art. 95 - Protezione degli alberi nei cantieri e nella messa a dimora

Le presenti direttive sono da affiggere nel cantiere. L'imprenditore ha l'obbligo d'informare i lavoratori stranieri e di affiggere la traduzione.

Piantagioni

Nel caso di nuove piantagioni di alberi lungo le strade e piazze. In generale sono da rispettare le misure minime indicate nel Regolamento Edilizio e la preparazione tecnica dell'alloggio. Quando possibile gli interventi a verde dovranno precedere gli interventi di carattere edilizio.

Protezione del suolo, nonché dell'apparato radicale, del tronco e della chioma

Gli alberi nel cantiere sono da proteggere con materiali idonei (es. fasce di cannucciato), il più alto possibile per escludere ferite al tronco. In caso di necessità è anche da proteggere l'apparato radicale e la chioma dell'albero.

Danneggiamento di alberi

In caso di ferite alle radici, ai rami o al tronco avvisare il competente ufficio comunale che effettuerà le cure necessarie a regola d'arte.

Depositi

Nella zona interessata dall'apparato radicale non deve essere depositato, in nessun caso, materiale da

costruzione, carburante, macchine da cantiere e in particolare nessuna betoniera; l'acqua di lavaggio, in particolare quelle con polveri di cemento è da evitare, in caso contrario è da convogliare lontano dalle radici.

Non deve essere altresì accumulata terra ai piedi del tronco, in modo da evitare la copertura del colletto (la parte più bassa del tronco).

Livellamenti

Lavori di livellamento del terreno nella zona della chioma sono da eseguire a mano.

Impiego di macchinari

Nella zona della chioma non è permesso il lavoro con macchine. Gli accessi di cantiere eventualmente a ridosso di piante d'alto fusto sono da coprire con piastre di acciaio o con uno strato di calcestruzzo magro posato sopra un foglio di plastica con uno spessore minimo di 20cm.

Agli accessi asfaltati è possibile transitare con veicoli fino ad un massimo di 3,5t.

Costipamento

Il costipamento con mezzi automatici, come la vibratura, non è permesso nella zona delle radici (usare il rullo compressore solo il minimo indispensabile o eventualmente rifinire a mano vicino all'albero).

Lavori di scavo

La posa di tubazioni è da eseguire fuori dall'ambito della chioma dell'albero. I lavori di scavo nella zona delle radici (zona della chioma) sono da eseguire a mano.

Le radici fino a 3cm di diametro sono da tagliare in modo netto e da medicare a regola d'arte (lavoro da specialisti). Radici più grosse sono da sottopassare con tubazioni senza ferite, e vanno protette contro il disseccamento (per esempio con juta o PVC).

Scavi

Gli scavi nella zona degli alberi non devono restare aperti più di 2 settimane, con tempo umido non più di 3 settimane. Eventualmente per l'interruzione dei lavori, riempire provvisoriamente o coprire le radici con una stuoia. Esse devono essere mantenute umide, in caso di pericolo di gelo le pareti dello scavo nella zona delle radici sono da coprire con materiale isolante. Il riempimento degli scavi è da eseguire al più presto.

Olio, carburante, prodotti chimici

Bidoni di olio e prodotti chimici sono da depositare in vasche conformi alle leggi. Per piccole perdite l'imprenditore ha l'obbligo di asportare il materiale inquinato o di distruggerlo a regola d'arte (inceneritori) e di informare il competente ufficio comunale.

Ripristino dei suoli

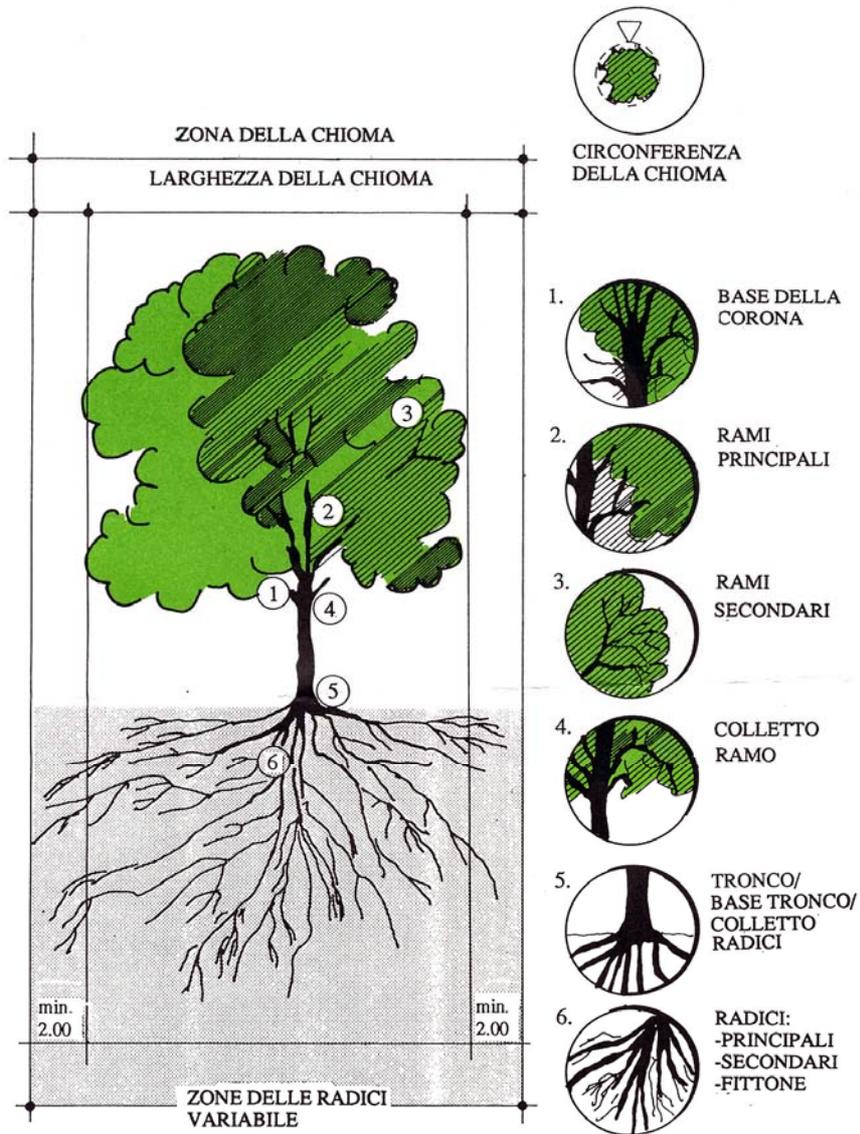
Al termine dei lavori attorno agli alberi andranno ripristinate le condizioni di suolo originarie o eventualmente migliorative, eliminando ogni residuo o rifiuto di lavorazione.

Danni causati

Eventuali danni causati al patrimonio arboreo comunale verranno quantificati da un tecnico abilitato e addebitati al responsabile.

Assunzione di modalità precauzionali nei contratti di opere pubbliche

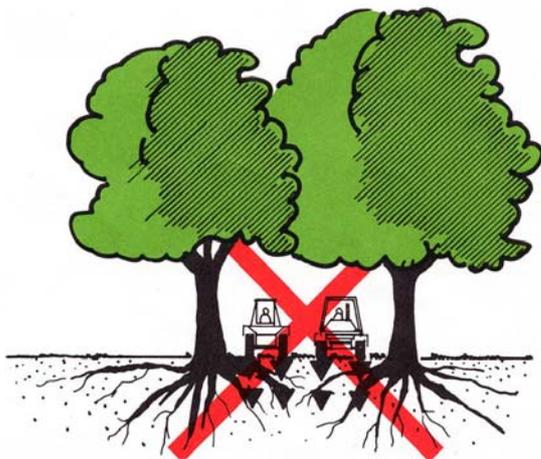
Nell'appalto a ditte esterne di lavori sul suolo pubblico in zone eventualmente alberate, il Comune dovrà indicare specificatamente nel capitolato d'opera e quindi in contratto le modalità d'intervento per il rispetto delle sopradescritte precauzioni.



- COSTIPAMENTO DEL TERRENO

Nella zona delle radici evitare l'uso di macchine per costipare il terreno: importante risulta svolgere i lavori a mano.

Il costipamento del terreno è la morte dell'albero



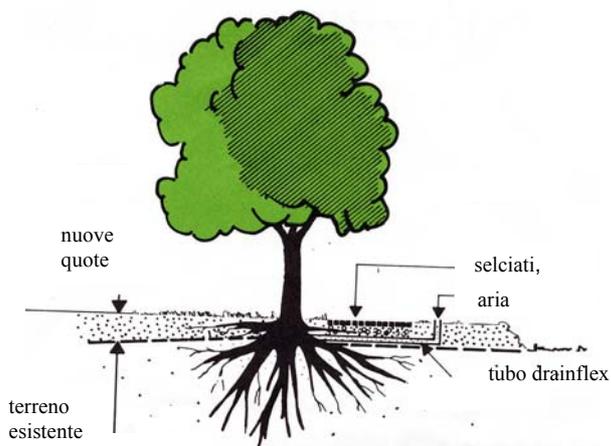
- ABBASSAMENTO DEL TERRENO



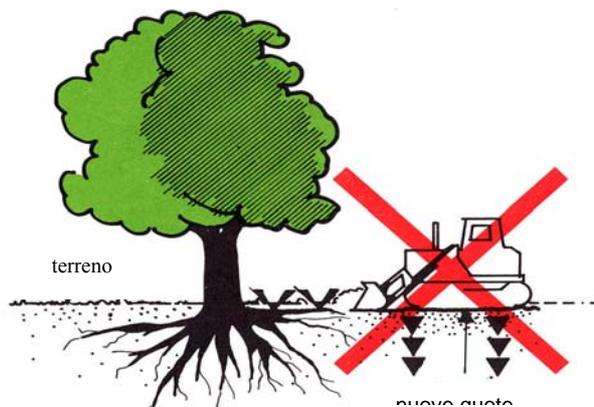
- RICARICA DEL TERRENO

Possibilmente da evitare

CORRETTA AZIONE

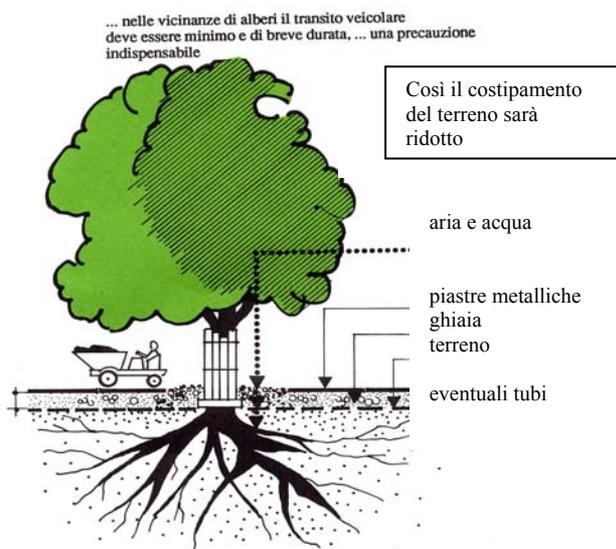


**-ASTENERSI A LAVORARE
NELLA ZONA DELLE RADICI
E DELLA CHIOMA**



**ACCESSI DI CANTIERE
OCCUPAZIONE DEL TERRENO**

NELLE VICINANZE DI ALBERI, IL TRANSITO VEICOLARE DEVE ESSERE MINIMO E DI BREVE DURATA



EVITARE LA ZONA DELLE RADICI E DELLA CHIOMA



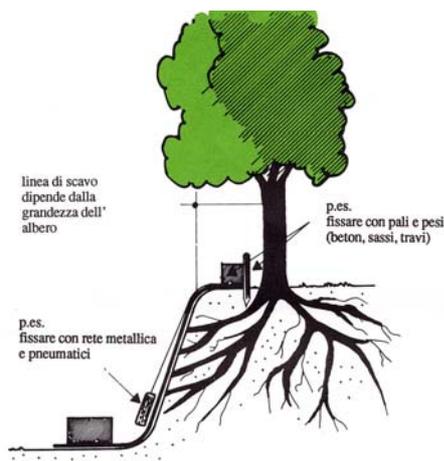
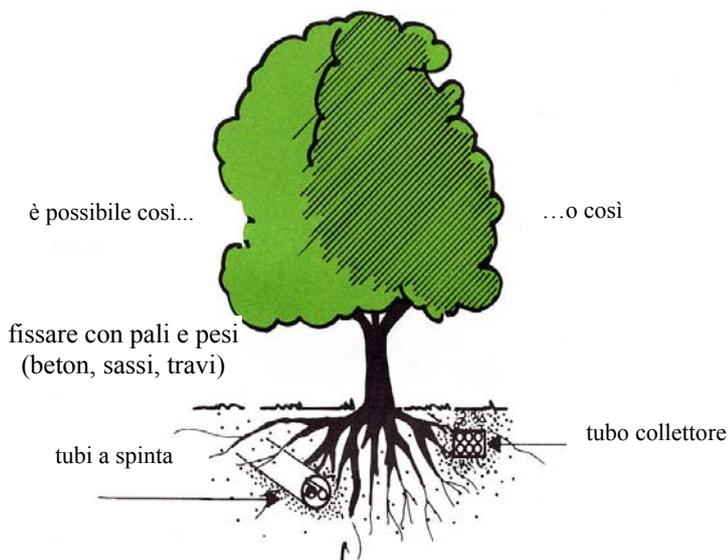
Da evitare nella zona delle radici

ATTENZIONE ALL' ABBASSAMENTO DELLA FALDA FREATICA: PERICOLO DI ESSICCAZIONE

E' indispensabile annaffiare.

Coprire immediatamente la scarpata con una stuoia di protezione, seminare o piantare

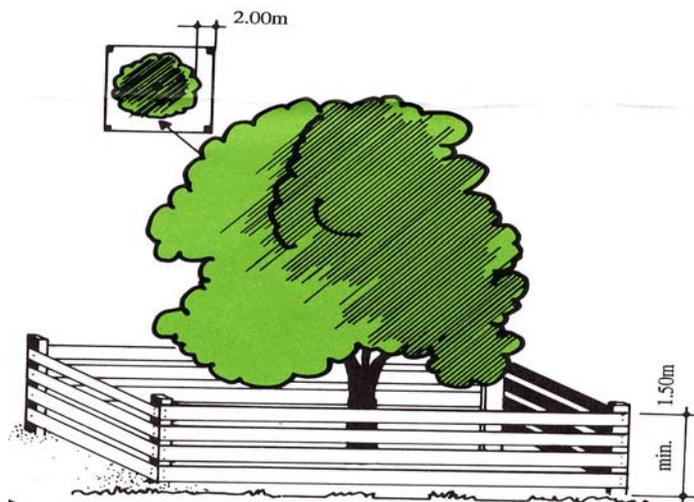
SCAVI



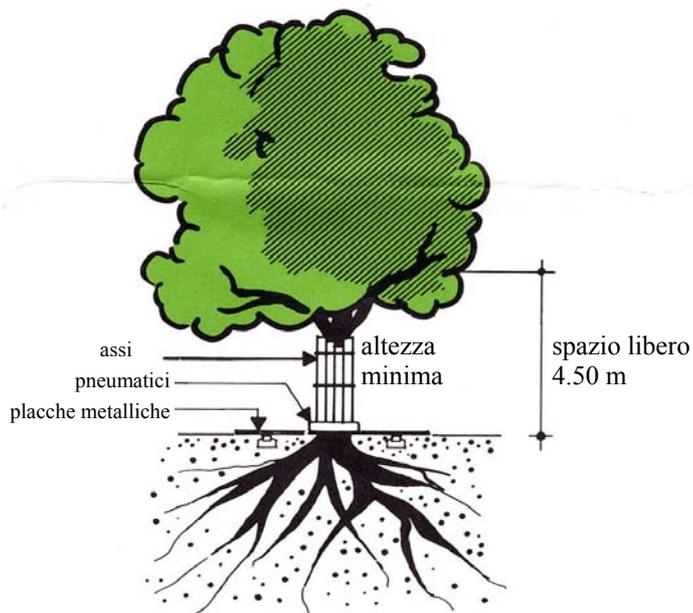
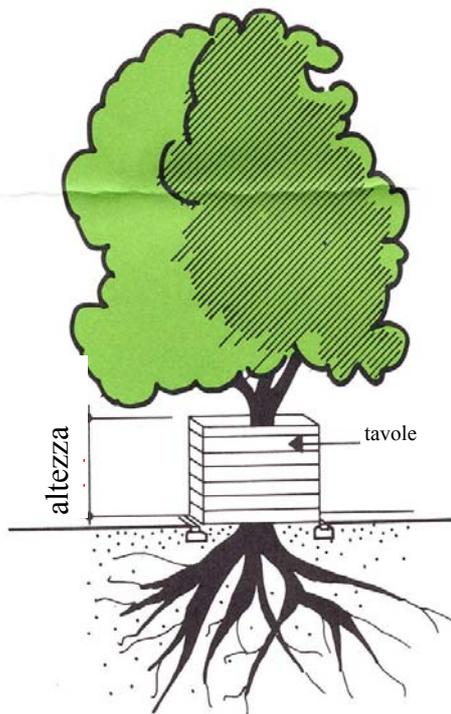
Per proteggere scarpate a ridosso della pianta bisogna fissare con della rete metallica e dei pneumatici; la linea di scavo dipende dalla grandezza dell' albero

PALIZZATA

Sfruttare al massimo lo spazio a disposizione per la protezione dell'albero



SOLO IN CASI ECCEZIONALI!

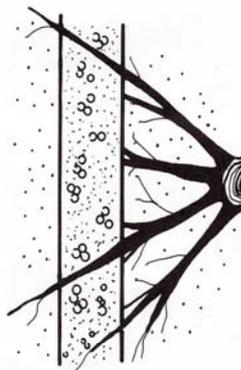


Se l' area del marciapiede ha uno spazio insufficiente e la strada è vicina, al posto di assi si possono usare imbottiture attorno al tronco in cannafiato (arelle).

E' vietato depositare olio, prodotti chimici, veleni. Il Rischio è di inquinamento della falda freatica. Durante gli scavi nella zona delle radici usare una miscela di humus/sabbia e innaffiare subito.

TAGLIO RADICI

- il taglio di radici è un compito da specialisti
- tagli netti per radici danneggiate
- riempire gli scavi con una miscela di humus/sabbia 2:1
- riutilizzare il materiale disponibile
- innaffiare subito



SCAVO
miscela humus/sabbia



leca o ghiaietto
da giardino

tubo drainflex D 80-100 mm

copertura con iuta
coperchio perforato

profondità 50-100 cm

lunghezza fino a 200 cm fuori
dalla chioma

PARTE VIII - NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO E LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E ASSIMILATE NEGLI EDIFICI (vedasi allegato II e della Regione Toscana le “Linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana”)

IMPORTANTE

Si precisa che i riferimenti, le disposizioni e i valori minimi e massimi ad es. delle temperature, della trasmittanza, ecc, di seguito indicati sono suscettibili di prossimi e periodici aggiornamenti in sede legislativa nazionale e regionale, trattandosi di materia in fase di costante adeguamento a livello nazionale, anche in riferimento alle disposizioni comunitarie.

Si rende pertanto necessaria un’attenta e costante verifica ed attività di aggiornamento delle disposizioni in materia.

Art. 96 – Inquadramento

Nel presente Regolamento Edilizio sono state introdotte norme adeguate per migliorare le prestazioni energetiche e ambientali per gli edifici nuovi che per gli edifici che si intenderanno ristrutturare. Schematicamente si possono individuare quattro ambiti di interesse prioritario:

- 1 miglioramento delle caratteristiche dell’involucro edilizio, tramite l’introduzione di parametri che innalzino i limiti imposti dalla normativa portando a risultati significativi nel contenimento dei consumi energetici.
- 2 Miglioramento del sistema impiantistico di riscaldamento introducendo l’obbligo di utilizzo di caldaie ad alto rendimento.
- 3 Introduzione di dispositivi che permettano l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento di parte del fabbisogno di energia primaria degli edifici.
- 4 L’introduzione di norme finalizzate alla sostenibilità ambientale degli edifici, sia in fase costruttiva che gestionale degli stessi.

Si prevedono alcuni requisiti minimi prescrittivi da seguire obbligatoriamente per ottenere i titoli autorizzativi, e altri invece facoltativi.

I requisiti facoltativi sono stati introdotti al fine di indicare e suggerire quegli interventi ritenuti importanti per migliorare ulteriormente la qualità ambientale ed energetica degli edifici.

ATTUALE NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Riferimenti a livello comunitario

- Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia

Normativa nazionale e regionale

- L. 9 gennaio 1991, n. 10 e successive modifiche e integrazioni
- D.P.R 412/1993
- D. Lgs 29/12/2006 n. 311 “Disposizioni correttive e integrative al D.Lgs192/05 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”
- L.R 24/02/2005 n.39/2005
- D. M 27 Luglio 2005, D. M 6 Febbraio 2006

Certificazione energetica degli edifici

- D.Lgs 192/2005 integrato dal D.Lgs 311/2006

Incentivi al fotovoltaico - Nuovo conto energia

- Decreto 19/02/2007
- Delibera dell'Autorità per l'energia ed il gas (n. 90 - 11/04/07)
- Circolare n. 46/E dell'Agenzia delle Entrate (19 luglio 2007)
- D.Lgs 387/2003 art. 7

Contratti Servizio Energia

- Risoluzione Ministero delle Finanze n. 103 del 20/08/1998
- Circolare n. 273 del 23/11/1998 (Elementi qualificativi del Contratto Servizio Energia)
- Circolare n. 82 del 07/04/1999

Art. 97 – Zona climatica del Comune di Murlo

1. Il Comune di Murlo appartiene alla Zona climatica D presentando un numero di gradi giorno pari a 1.846, come da Allegato A del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

Art. 98 – Classificazione degli edifici (art.3 – DPR 412/93)

1. Gli edifici sono classificati in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie:

- E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili;
 - E.1.1. Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena e caserme;
 - E.1.2. Abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili;
 - E.1.3. Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;
- E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorparabili agli effetti dell'isolamento termico;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;
- E.4. Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
 - E.4.1. Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;
 - E.4.2. Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto;
 - E.4.3. Quali bar, ristoranti, sale da ballo;
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;
- E.6. Edifici adibiti ad attività sportive;
 - E.6.1. Piscine, saune e assimilabili;
 - E.6.2. Palestre e assimilabili;
 - E.6.3. Servizi di supporto alle attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8. Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili;
 - E.8.1. Piccole imprese e artigiani;
 - E.8.2. Capannoni industriali e assimilabili;
 - E.8.3 Stazioni di servizio.

2. Qualora un edificio sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete.

Art. 99 – Valori massimi della temperatura ambiente

1. Durante il periodo invernale, determinato convenzionalmente dall'articolo 9 del D.P.R. 412/93 per il Comune di Murlo (zona D) in 12 ore giornaliere dal 1 novembre al 15 aprile la media aritmetica delle temperature dell'aria dei singoli ambienti degli edifici, definite e misurate come indicato al comma 1 lettera w dell'articolo 1 del D.P.R. 412/93, non deve superare i seguenti valori:

- 18°C + 2 °C di tolleranza per gli edifici rientrati nella categoria D.5 e D.8;
- 20°C + 2 °C di tolleranza per gli edifici rientranti nelle altre categorie.

2. Il raggiungimento e il mantenimento delle temperatura dell'aria negli ambienti entro i limiti fissati al primo comma per tutte le tipologie edilizie, deve essere ottenuto con accorgimenti che non comportino spreco di energia e che valorizzino le fonti energetiche rinnovabili.

3. Durante il periodo estivo, il valore massimo della temperatura interna dell' ambiente più sfavorito, calcolata in assenza di impianti di climatizzazione non dovrà superare i valori stabiliti dalla Normativa Nazionale e dalle prescrizioni locali derivanti dal Piano energetico comunale e suoi successivi aggiornamenti.

4. Il raggiungimento e il mantenimento della temperatura dell' aria negli ambienti, entro i limiti fissati dal comma precedente per tutte le tipologie edilizie, deve essere ottenuto con accorgimenti che non comportino spreco di energia e che valorizzino le fonti energetiche rinnovabili ed assimilate.

Capo I Prestazioni dell'involucro

Art. 100 - Orientamento dei fabbricati

1. Gli edifici dovranno essere orientati in modo da sfruttare al meglio gli apporti dell'energia solare e i caratteri climatici del luogo; le distanze fra gli edifici contigui devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (solstizio invernale 21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate, con riferimento alla costruzione di maschere solari.

E' possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.

2. Gli ambienti nei si quali ritrascorre la maggior parte del tempo di vita dovranno essere disposti a sud-est, sud-ovest e sud, conformemente al loro fabbisogno di soleggiamento naturale. La prescrizione è valida per l'edificio, ma non per la singola unità abitativa. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (servizi igienici, box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord così da formare uno spazio cuscinetto fra il fronte più freddo e gli ambienti più utilizzati.

3. Ad ogni alloggio deve essere garantita nella misura massima possibile un doppio affaccio (alloggi passanti) al fine di facilitare la ventilazione naturale. Negli edifici condominiali con più di 4 unità immobiliari, gli alloggi passanti dovranno rappresentare non meno del 60% del totale.

Art. 101 – Protezione dal sole e ombreggiamenti

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne per gli edifici di nuova costruzione, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. È opportuno che le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) siano congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (ad esempio aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud e aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e a Ovest).

2. E' prescritto l'uso di dispositivi per l'ombreggiamento di pareti e superfici finestrate verticali esposte a sud e, in particolare l'uso di schermature (naturali e/o artificiali) ad aggetto orizzontale per la protezione dalla radiazione solare sui fronti sud, di dimensioni calcolabili secondo la seguente formula:

Lunghezza aggetto = Altezza finestra/F

Dove F è 43,1712 corrispondente alla latitudine del Comune di Murlo

3. Per le pareti e superfici finestrate verticali esposte a est e a ovest, allo scopo di contrastare i raggi solari bassi all'orizzonte, dovranno utilizzarsi dispositivi di schermatura (naturali e/o artificiali – persiane e/o serrande) prevalentemente di tipo verticale (per quelli orizzontali preferibilmente regolabili).

Art. 102 - Isolamento termico edifici e nuovi ampliamenti

1. Ai fini del progetto dell'isolamento termico secondo le norme vigenti in materia (in particolare D.Lgs. 311/06), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U per le seguenti strutture:

VALORI LIMITE DELLA TRASMITTANZA U

1. Trasmittanza termica delle strutture opache verticali

Zona climatica	Dall' 1 gennaio 2008 U (W/m ² K)	Dall' 1 gennaio 2010 U (W/m ² K)
D	0,40	0,36

2. Trasmittanza termica delle strutture opache orizzontali o inclinate

A. Coperture

Zona climatica	Dall' 1 gennaio 2008 U (W/m ² K)	Dall' 1 gennaio 2010 U (W/m ² K)
D	0,35	0,32

B. Pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno

Zona climatica	Dall' 1 gennaio 2008 U (W/m ² K)	Dall' 1 gennaio 2010 U (W/m ² K)
D	0,41	0,36

3. Trasmittanza termica chiusure trasparenti

Zona climatica	Dall' 1 gennaio 2008 U (W/m ² K)	Dall' 1 gennaio 2010 U (W/m ² K)
D	2,8	2,4

4. Trasmittanza termica chiusure trasparenti comprensive degli infissi

Zona climatica	Dall' 1 gennaio 2008 U (W/m ² K)	Dall' 1 gennaio 2010 U (W/m ² K)
D	2,8	2,4

5. Trasmittanza centrale termica U dei vetri

Zona climatica	Dall' 1 gennaio 2008	Dall' 1 gennaio 2010

	U (W/m ² K)	U (W/m ² K)
D	2,8	2,4

2. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda ecc.) la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

I valori sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura.

Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

È consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione.

Art. 103 - Isolamento termici di edifici ristrutturati

In caso di intervento di manutenzione straordinaria o ordinaria della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (pari a 0,35 e dal 2010 0,32 W/m² K). Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda ecc.) la stessa, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

Art. 104 - Pareti finestrate

La massima superficie finestrata dovrà essere collocata con orientamento sud, sud-est e sud-ovest.

Inoltre:

- a) nel lato sud, le pareti finestrate dovranno estendersi per il 15% della superficie pavimentata degli ambienti prospicienti. Questa norma sostituisce, per detti ambienti, quella consueta del rapporto aeroilluminante di 1/8 (corrispondente al 12,5 %).
- b) a est ed a ovest, le superfici finestrate dovranno avere dimensioni tali da non eccedere del 5% le superfici richieste dal rapporto aeroilluminante per garantire condizioni di comfort ottimali sia in inverno (perdite di calore) che in estate (surriscaldamento).
- c) a nord, le superfici finestrate dovranno essere di dimensioni sufficienti per soddisfare le esigenze minime previste dalla normativa vigente. Se di dimensioni superiori sono da prevedersi fisse, con la sola esclusione di quelle necessarie a garantire la ventilazione e con prestazioni di massimo isolamento.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media riferita all'intero sistema (telaio + vetro) non superiore a 2,3 W/ mq K.

Art. 105 – Materiali ecosostenibili

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Art. 106 – Isolamento acustico

Per gli edifici nuovi è richiesto il raggiungimento dei requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 (e successive modifiche).

In particolare:

- a) per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, un aumento del 5% dell'isolamento acustico standardizzato di facciata ($D_{2m,nT,w}$), e del potere fonoisolante apparente di elementi di separazione fra ambienti (R_w);
- b) per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, una riduzione del 5% del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato (L_{nw}) e della rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici ($L_{as, max}$, $L_{a eq}$).

Art. 107 - Tetti con copertura a verde pensile

Per le coperture degli edifici di nuova costruzione e in caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura con sostituzione totale del manto in edifici esistenti di tipo produttivo, (artigianato, commercio, logistica, ecc), compatibilmente con eventuali vincoli di natura artistica ed architettonica, è consigliata la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all' insolazione sulle superfici orizzontali.

Art. 108 - Certificazione energetica

Gli interventi edilizi sottoposti alla presente disciplina sono soggetti a certificazione energetica, necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità in base alla normativa vigente.

Tale certificazione da richiedere a cura del proprietario o del costruttore in sede di presentazione della richiesta del certificato di agibilità sarà rilasciata dal Comune.

Ai fini di rendere esplicita la qualità energetica dell'edificio la Targa energetica, indicante la categoria di appartenenza riferita alla Certificazione Energetica ottenuta, che potrà essere esposta esternamente all'edificio ed in maniera visibile.

Per ottenere l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica il costruttore o il proprietario dovranno presentare:

- una richiesta elaborata secondo il modello appositamente predisposto e reperibile presso l'Ufficio Tecnico del comune o sul sito del comune;
- la scheda tecnica elaborata da un tecnico abilitato contenente le informazioni che attestano la classe del fabbisogno energetico dell'edificio e le principali caratteristiche impiantistiche dello stesso. Il modello della scheda tecnica è reperibile presso l'Ufficio Tecnico del comune o sul sito dello stesso;
- una documentazione tecnica in grado di dimostrare che i dati riportati nella scheda tecnica sono coerenti e risultanti da un calcolo energetico.

Una volta verificata la completezza documentale, il Comune procederà a rilasciare l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica che avranno validità di 10 anni. La validità potrà essere estesa per un periodo di altri cinque anni se il proprietario, o il terzo responsabile, produrranno una dichiarazione attestante che nell'edificio i componenti edilizi ed impiantistici hanno mantenuto la loro efficienza.

La procedura di certificazione adottata prevede sette categorie di consumo, da A a G:

Classe A fabbisogno energetico	30 kWh/m ² anno
Classe B fabbisogno energetico	50 kWh/m ² anno
Classe C fabbisogno energetico	70 kWh/m ² anno
Classe D fabbisogno energetico	90 kWh/m ² anno
Classe E fabbisogno energetico	120 kWh/m ² anno
Classe F fabbisogno energetico	160 kWh/m ² anno
Classe G fabbisogno energetico	> 160 kWh/m ² anno

Il fabbisogno energetico specifico indicato nell' Attestato di Certificazione Energetica dovrà essere calcolato considerando il solo riscaldamento e, quindi, le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi d'aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi dovuti all'impiego di componenti bioclimatici (guadagni diretti, serre bioclimatiche, pareti trombe, ecc) e di sistemi solari attivi (impianti solari ad aria o ad acqua per il riscaldamento).

L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento, (kWh/anno) rapportato alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate.

Al fine del rilascio della certificazione energetica, e della agibilità, sarà applicata, la procedura di controllo sia documentale che di cantiere.

Le spese inerenti la certificazione Energetica e il rilascio della relativa Targa Energetica saranno poste a carico del richiedente.

Capo II Efficienza energetica degli impianti

Art. 109 – Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

Salvo diverse e più prescrittive disposizioni di legge, nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acquanello caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30 °C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 93 + 2 \log P_n$	≥ 50 °C	$\geq 89 + 3 \log P_n$

L'articolo non si applica nei seguenti casi:

- collegamento ad una rete di teleriscaldamento urbano;
- utilizzo di pompe di calore.

Art. 110 – Impianti centralizzati di produzione calore

Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative, o per volumi superiori a 1.000 m³, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati.

L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

Art. 111 – Regolazione locale della temperatura dell'aria

È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

Art. 112 – Sistemi a bassa temperatura

Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

Art. 113 – Contabilizzazione energetica

Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

Art. 114 – Efficienza degli impianti elettrici

1. In tutti i nuovi edifici o in quelli esistenti sottoposti a interventi di restauro e/o ristrutturazione, le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni, accessori e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste.

Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla specifica normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

2. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
- per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

Inoltre:

3. su tutto il territorio comunale, negli edifici di proprietà pubblica e negli edifici ad uso pubblico, è reso obbligatorio per l'illuminazione l'uso di sistemi illuminanti ad alta efficienza salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici o artistici ed ambientali documentati.

4. per gli edifici di categoria E.1 (residenziale e assimilabili) l'adozione di tali sistemi ad alta efficienza è obbligatoria per le parti comuni, mentre in via prioritaria, è consigliata per le restanti parti.

Art. 115 – Illuminazione pubblica e privata di interesse pubblico

1. Su tutto il territorio comunale in tutti i luoghi e impianti pubblici o di interesse pubblico (strade, piazze, parchi gioco, impianti sportivi, centri sociali, ambulatori, ecc.) è reso obbligatorio per l'illuminazione l'uso di sistemi illuminanti ad alta efficienza, salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici, artistici ed ambientali documentati.

2. E' consigliato, nella realizzazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica in strade, piazze, parcheggi, giardini ecc. utilizzare sistemi di alimentazione con l'utilizzo di pannelli fotovoltaici.

3. All'ingresso di proprietà private dalla via pubblica priva di illuminazione, in particolare in caso di edifici isolati è obbligatorio prevedere l'installazione di un punto luce esterno, a cura e spese della proprietà, per assicurare all'ingresso una condizione di visibilità adeguata alla frequentazione del

luogo.

Art. 116 – Inquinamento luminoso

1. È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.
2. Su tutto il territorio comunale sono vietati sistemi di illuminazione a laser o analoghi direzionati verso il cielo salvo in casi autorizzati dal Comune.

Art. 117 – Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

Art. 118 – Sistemi di co-generazione per la produzione di energia elettrica e acqua calda

Per gli edifici di nuova costruzione si suggerisce l'installazione di sistemi di cogenerazione di energia elettrica e acqua calda per riscaldamento o uso sanitario, favorendo l'impiego anche di sistemi di microgenerazione (fino a 20 kW), basati su motori endotermici, microturbine, fuel-cell e simili.

Art. 119 – Energie alternative

1. E' obbligatoria l'installazione di pannelli solari compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, per la produzione di acqua calda ad uso sanitario in modo da soddisfare il 50 % del fabbisogno annuale.
2. I pannelli solari devono essere installati sulle coperture piane o a falde, o sulle facciate, purché orientati a sud, sud-est, sud-ovest (miglior orientamento: fra il sud ed i 10° - 15° di sud-ovest).
3. Gli impianti devono essere integrati nella copertura, se inclinata in modo retrofit, altrimenti in modo strutturale.
4. Se installati su coperture piane, vanno utilizzati pannelli di tipo "piano", o comunque con inclinazione ottimale purché non visibili dal piano stradale sottostante, evitando comunque l'ombreggiamento reciproco qualora siano disposti su più file.
5. I serbatoi di accumulo devono essere collocati all'interno degli edifici.
6. Nel caso in cui i collettori siano impiegati anche per il riscaldamento degli ambienti, la loro superficie deve essere ampliata per ottenere un contributo di almeno il 20 % del riscaldamento degli ambienti.

Art. 120 - Riduzione del consumo di energia

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento, intervenendo sull'involucro edilizio e sul rendimento dell'impianto di riscaldamento, favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Il fabbisogno di energia primaria dovrà essere dimensionato nella misura stabilita dal D. Lgs 311/06 e suoi allegati.

3. E' d'obbligo l'impiego di tetti ventilati in tutte le nuove costruzioni o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che coinvolgano in tutto o in parte la copertura degli edifici.

Art. 121 - Efficienza energetica

In tutti i nuovi edifici o in quelli esistenti sottoposti a interventi di restauro e/o ristrutturazione dovranno essere adottati i seguenti criteri di efficienza energetica:

- a) è d'obbligo l'impiego di generatori di calore con marcatura di rendimento energetico così come definito nel Decreto del Presidente della Repubblica 15 novembre 1996 n. 660 e successive modifiche e integrazioni; la temperatura del fluido termovettore non deve essere superiore a 60° C;
- b) l'illuminazione artificiale deve essere effettuata con lampade ad alta efficienza o comunque a risparmio energetico di classe A;
- c) le attrezzature e gli elettrodomestici dovrebbero essere ad alta efficienza energetica, secondo gli indirizzi delle norme CEE (Classe A – A+), consentendo un risparmio energetico di oltre il 50% rispetto ai modelli meno efficienti.

Art. 122 - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore

In tutti i nuovi edifici o in quelli esistenti sottoposti a interventi di restauro e/o ristrutturazione dovranno essere adottati i seguenti criteri di efficienza energetica:

- a) Allo scopo di ridurre i consumi energetici è obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centralini attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.);
- b) il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di 1 ° C.

Art. 123 – Contenimento dei consumi idrici

In tutti i nuovi edifici o in quelli esistenti sottoposti a interventi di restauro e/o ristrutturazione dovranno essere adottati i seguenti criteri di efficienza nei consumi idrici:

- a) devono essere adottati dispositivi (doppio tasto) per la regolazione del flusso delle cassette di scarico dei wc; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;
- b) si consiglia l'uso di rubinetteria a monocomando e/o con frangigetto.

Art. 124 – Impianto elettrico

In tutti i nuovi edifici o in quelli esistenti sottoposti a interventi di restauro e/o ristrutturazione, al fine di ridurre l'inquinamento elettromagnetico, si deve prevedere un sistema di distribuzione a stella e l'introduzione di un disgiuntore (Bioswitch) per la zona notte.

Art 125 – Materiali ecocompatibili

1. Al fine di migliorare il benessere abitativo e ridurre l'impatto ambientale del settore edile e delle costruzioni, i materiali da impiegarsi nelle costruzioni dovranno essere scelti in base alle loro caratteristiche ecologiche e biologiche, secondo quanto previsto dalle Direttive CEE 106/89 – 880/92 – 1836/93, e dalla Risoluzione Comunitaria 1/2/1993 per lo sviluppo sostenibile. Sarà quindi da privilegiare l'uso di materiali naturali, non di sintesi petrolchimica, di produzione locale o tradizionali, a basso impatto ambientale, sia nella fase di produzione che in posa in opera e di dismissione, riciclabili o riutilizzabili, sani, durevoli e sicuri.

2. Sono raccomandati i materiali e i componenti bio - eco- compatibili certificati da marchi di qualità ecologica (tipo Ecolabel, Natureplus, ANAB-IBO-IBN, TEST HOUSE, Angelo azzurro, Cigno bianco, FSC, ecc).

Di seguito sono individuate alcune tipologie: (da integrare con "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatto dalla Regione Toscana)

- muratura portante continua realizzata in mattoni pieni o alveolari ad alta coibentazione, prodotti con impasto vegetale (es: segatura o farina di legno, paglia, riso ecc.) o minerale (es.: vulcanite, perlite, ecc.) per limitare l'uso di polistirolo;
- struttura mista in muratura e cemento armato con:
 - a) utilizzo di metallo a bassa conduttività elettromagnetica (ad esempio acciaio autentico) nei vani ove è prevista la maggior permanenza delle persone (camere da letto, studio, lavoro) come elemento di interruzione della continuità dell'aratura;
 - b) messa a terra del ferro e interruzione della gabbia di metallo (detta gabbia di Faraday che ha come effetto, quello di annullare il campo elettrico naturale) tramite giunti isolanti (interponendo ad esempio del legno o del sughero);
 - c) strutture orizzontali in laterizio o legno (massiccio o lamellare)
 - d) isolanti in fibre vegetali (sughero, fiocchi di carta, pannelli in fibra di legno, canapa, lino, ecc) e minerali;
 - e) intonaci in malta di calce idraulica naturale o argilla, tinteggiati con prodotti a base di calce idraulica naturale, terra cruda, pigmentati con terre, ossidi naturali e silicati, o comunque prodotti verniciati naturali;
 - f) collanti naturali per posa di pavimenti e rivestimenti;
 - g) infissi interni ed esterni in legno, trattati con vernici di origine vegetale o cere;
 - h) silicone vegetale per chiusura delle fessure;
 - i) conduttore in polietilene o polipropilene (corriduzione e/o eliminazione del Pvc - contiene cloruro di polivinile-).

Art. 126 – Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile

È consigliata l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile è ottenuta attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, D.Lgs. 11/5/99 n. 152).

Art. 127 – Recupero acque piovane negli ambiti urbani

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 300 m², devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, dall'efficienza del filtro. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

Al di fuori del caso sopra indicato le acque piovane dovranno essere allontanate secondo le modalità previste dal Regolamento Acquedotto dell'AATO 6 Ombrone.

Potrà anche essere autorizzato l'utilizzo dell'acqua di prima falda per l'irrigazione di orti e giardini tramite captazione attraverso pozzo dotato di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto di irrigazione così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Art. 128 – Riduzione effetto gas radon

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA.T, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio aerato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA.T).

Art. 129 – Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici.

2. Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico-sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.

3. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.

4. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 m. al di sopra di queste ultime.

5. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

6. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:

- devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche 20 UNI 9182:1987 - 30/04/1987 - Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda;
- criteri di progettazione, collaudo e gestione UNI 9182:1987/A1:1993 - 30/09/1993 - Foglio di Aggiornamento n. 1 alla UNI 9182. Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiano) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante);
- devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
- devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

Art. 130 – Norme di edilizia antisismica

Disposizioni preliminari

Il Comune di Murlo, nell'intento di tutelare la popolazione, i beni, l'ambiente e gli insediamenti dai danni derivati eventi sismici prevede la disciplina e il controllo delle opere assoggettate alla normativa antisismica.

Il Regolamento edilizio recepisce:

- il capo V della L.r 1/2005 “Disciplina dei controlli sulle opere e sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico” e le successive integrazioni;
- la classificazione in zona 3s (Delib. G.R. 19.06.2006 n.431) del Comune di Murlo da parte della Regione Toscana;
- in relazione al disposto dell'art. 2 della Legge 25 novembre 1962, n. 1684, e al D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 nell'esecuzione dei lavori edilizi è fatto obbligo di osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute nell'art. 4 della legge stessa;
- in relazione all'esecuzione di qualsiasi lavoro di natura antisismica in edifici soggetti a tutela secondo le disposizioni della L. 42/2004 si farà riferimento alla medesima legge.

PARTE IX NORME FINALI

Art. 131 – Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla Legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001:
3. Le sanzioni sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
4. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'articolo 167 del D.Lgs 42/2004.
5. Per quanto riguarda le sanzioni amministrative da applicarsi a seguito di infrazioni a norma del presente Regolamento si fa rinvio alla tabella allegata. Tale tabella è soggetta ad aggiornamento da assumersi con apposito provvedimento deliberativo.

Art.132 – Modifiche e integrazioni al Regolamento Edilizio

1. Ogni modifica e integrazione del Regolamento Edilizio e dei suoi allegati è soggetta alle procedure previste dalla Legge, salvo nel caso intervengano disposizioni di legge più restrittive e vincolanti che devono intendersi automaticamente recepite e applicabili.