



COMUNE DI CITTADELLA
Provincia di Padova

P.I.

Elaborato

PRONTUARIO

PIANO DEGLI INTERVENTI

PRONTUARIO QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE



Il Sindaco

onorevole dott.
Massimo Bitonci

Progettisti

architetto
Damiano Scapin
pianificatore territoriale
Alberto Andreatta

ADOTTATO CON
D.C.C. N° 19 DEL 26.2.2010

Febbraio 2010

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Generalità attuative

1. Il presente Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (d'ora in poi "Prontuario") ha lo scopo di disciplinare le azioni progettuali e costruttive necessarie per dare le migliori possibili caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie e di ridurre, per quanto possibile, il loro impatto su tutte le componenti del territorio, consentendo altresì il più corretto possibile inserimento ambientale.
2. Il Prontuario costituisce parte integrante del Piano degli Interventi (d'ora in poi "PI") e delle sue Norme di Attuazione (d'ora in poi "NTA del PI"), ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n° 11 (d'ora in poi "LR 11").
3. Esso costituisce altresì integrazione del Regolamento Edilizio (d'ora in poi "RE"), per tutte le parti definite di seguito "prescrizioni".
4. Il Prontuario contiene prescrizioni e raccomandazioni per la progettazione e l'attuazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio comunale.
5. Si applica perciò sia ai nuovi interventi, sia agli interventi sullo stato esistente.

Art. 2 – Obiettivi del Prontuario

1. L'obiettivo primario del Prontuario di Mitigazione Ambientale ed Architettonica è quello di:
 - Rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche, indicando nella certificazione energetica degli edifici lo strumento privilegiato per il conseguimento di tale obiettivo (Direttiva Europea 2002/91/CE);
 - Attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
 - Garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
 - Assicurare il soddisfacimento dei requisiti necessari per la incentivazione, con verifiche in sede progettuale e durante i lavori;
 - Rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei costi di gestione dello stesso;
 - Permettere il conseguimento del risparmio economico e gestionale nel breve-medio periodo e determinare una rivalutazione economica dell'immobile nel lungo periodo.
2. Il fabbisogno energetico residuo di energia e il raggiungimento del benessere ambientale dovrà essere assicurato privilegiando l'utilizzo di:
 1. energie rinnovabili;
 2. energie e materiali che comportano il minor impatto per l'ambiente a livello di:
 - estrazione dei materiali base per la produzione dei componenti;
 - realizzazione dei manufatti e degli impianti;
 - gestione e manutenzione di manufatti e degli impianti realizzati;
 - smantellamento degli elementi edilizi e degli impianti realizzati;
 - riuso, riciclaggio, recupero anche di tipo energetico dei materiali e prodotti alla fine del loro periodo di vita per ricostituire i prodotti base per un nuovo manufatto o impianto.
 - quelle energie che per tipologia e quantità riducono gli effetti negativi nell'atmosfera, nelle acque e nel suolo;
 - sistemi che ottimizzano il rendimento energetico nelle trasformazioni e nelle utilizzazioni;

- sistemi che ottimizzano e valorizzano gli aspetti positivi raggiunti nella realizzazione delle costruzioni e mitigano gli aspetti negativi;
 - tutti i sistemi e impianti che permettono di ottenere un risparmio energetico.
3. Per fabbisogno energetico residuo si intende il fabbisogno di energia per la climatizzazione degli ambienti, per la produzione di acqua calda sanitaria, per l'illuminazione degli ambienti e per lo sviluppo dell'attività umana, risultante dopo aver operato secondo i criteri progettualmente fissati relativamente alla localizzazione, all'orientamento, alla realizzazione dell'involucro dell'edificio.

Art. 3 - Incentivi per interventi ad elevata sostenibilità ambientale

1. Sono interventi ad elevata sostenibilità ambientale gli interventi edilizi che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.
2. L'esecuzione di interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale permette l'accesso ad un incentivo in funzione dei livelli prestazionali raggiunti. L'incentivo è costituito dalla possibilità di scomputare dal calcolo del volume urbanistico di zona previsto una quota parte della volumetria delle strutture prevista per gli edifici residenziali di nuova costruzione o sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
3. La quota parte di volume urbanistico riservato per gli incentivi viene corrisposta entro il limite massimo complessivo del 20% dell'indice di zona iniziale, in conformità con quanto disposto dall'art. 16 delle NTO del PI.
4. Tale incentivo non si applica nei Centri Storici in ZTO A1, A2 e A3 e nelle Produttive in ZTO D.

Art. 4 - Definizione degli incentivi

1. In caso di nuova costruzione, ampliamento dell'esistente e ristrutturazione totale, fatta salva la demolizione e ricostruzione a parità di sagoma e volume, degli edifici, e previsto il riconoscimento di un incentivo volumetrico se viene dimostrato un miglioramento delle prestazioni energetiche rispetto a quelle richieste dalla normativa vigente, secondo la classificazione prevista dal presente regolamento. Nel caso in cui non fosse possibile realizzare il maggiore volume urbanistico, l'Amministrazione Comunale potrà riconoscere altre forme di incentivazione.
2. Richiamando il DPR n. 59/2009 ed il Dec. Interministeriale del 26.6.2009, attuativi del D.lgs. 192/2005, D.lgs. n. 311/2006 e D.lgs. n. 115/2008 e considerato che le strutture perimetrali esterne di un edificio costituiscono elemento sostanziale per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso, viene riconosciuto un incentivo volumetrico come di seguito indicato:

Classe	Prestazione Energetica	Incremento Volumetrico
A+	$EP_{PRO} \leq 0,25 EP_{LIM}$	Max 20%
A	$0,25 EP_{LIM} < EP_{PRO} \leq 0,50 EP_{LIM}$	Max 15%
B	$0,50 EP_{LIM} < EP_{PRO} \leq 0,75 EP_{LIM}$	Max 10%
C	$0,75 EP_{LIM} < EP_{PRO} \leq 1,00 EP_{LIM}$	Max 5%

dove per EP_{LIM} si intende l'indice di prestazione energetica richiesto ai sensi del D.Lgs 192/05 così come modificato dal D.Lgs 311/06, mentre per EP_{PRO} si intende l'indice di prestazione energetica di progetto dell'edificio per il quale si intende richiedere l'accesso all'incentivazione.

3. Per le nuove costruzioni dovranno comunque essere rispettate le distanze dai confini e tra pareti finestrate come previsto dalla normativa nazionale con le eventuali possibili deroghe.

4. Il raggiungimento di prestazioni energetiche tali da accedere all'incentivo volumetrico dovranno essere dichiarate e supportate in apposita documentazione tecnica esecutiva da allegare al progetto. Successivamente, a fine lavori, dovranno essere rese la certificazione energetica nonché l'asseverazione come prevista dalle norme vigenti.
5. Qualora venissero accertate irregolarità durante la realizzazione dell'opera (anche per mezzo di ispezioni o controlli in corso d'opera) rispetto a quanto progettualmente previsto, o nella certificazione energetica ovvero nelle dichiarazioni relativamente alle maggiori prestazioni energetiche, l'incentivo volumetrico non sarà riconosciuto; inoltre se tale volume fosse eccedente rispetto al volume urbanistico ammesso, questo sarà considerato in contrasto con la normativa urbanistica vigente.

Art. 5 – Limiti e validità del Prontuario

1. Le prescrizioni hanno carattere normativo cogente e assumono efficacia immediata nei confronti dei soggetti pubblici e privati che operano sul territorio; esse integrano le prescrizioni delle NTO del PI.
2. Le raccomandazioni non hanno carattere prescrittivo, ma costituiscono indirizzo importante per la progettazione, per l'istruttoria delle domande di permesso di costruire e delle dichiarazioni di inizio di attività.
3. Per le attribuzioni, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia integrata si applicano le norme del REC (Regolamento Edilizio Comunale).
4. Il Prontuario, parte integrante del PI, entra in vigore con l'approvazione del PI.
5. Le varianti al Prontuario seguono le stesse procedure delle varianti al PI.

TITOLO II – TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

Art. 6 - Materiali certificati

1. La scelta dei materiali edilizi deve essere effettuata minimizzando l'impatto che essi esercitano sull'ambiente e sulle persone, in termini di costi ambientali e sociali relativi alla loro produzione, uso e destinazione, non solo in relazione al costo di base primario, ma per il peso del loro intero ciclo di vita (acquisizione delle materie prime, trasporto, manifattura/trasformazione, smaltimento, etc.).
2. Deve essere comunque garantito il rispetto delle normative vigenti in materia di protezione dagli incendi, prestazioni di isolamento, qualità termica ed acustica, caratteristiche igrometriche e statiche degli edifici.

Art. 7 - Elementi costruttivi in legno

1. Il legno, in quanto materia prima rinnovabile, riciclabile e ambientalmente compatibile, deve essere impiegato in misura significativa all'interno dell'organismo edilizio rispetto ad altri materiali. Il legno, massiccio o lamellare, utilizzato per tali impieghi deve essere di origine europea e provenienza certificata da coltivazioni boschive a riforestazione programmata, così da garantire la salvaguardia del bilancio complessivo della biomassa vegetale e contenere i costi di trasporto.
2. Deve essere comunque garantito il rispetto delle normative vigenti in materia di protezione dagli incendi, prestazioni di isolamento, qualità termica ed acustica,

caratteristiche igrometriche e statiche degli edifici.

Art. 8 - Elementi di finitura

1. Nelle opere di finitura dovranno essere impiegati, all'interno dell'organismo edilizio, materiali e sostanze di origine naturale almeno in 2 delle applicazioni a scelta tra quelle proposte dai requisiti 8.3 "intonaci e malte", 8.4 "isolanti termici ed acustici", 8.5 "pitture murarie, impregnati, protettivi".
2. Deve essere comunque garantito il rispetto delle normative vigenti in materia di protezione dagli incendi, prestazioni di isolamento, qualità termica ed acustica, caratteristiche igrometriche e statiche degli edifici.
3. Intonaci e malte. Dovrà essere previsto che:
 - la maggioranza delle malte ed intonaci impiegate, anche in abbinamento a sistemi radianti di riscaldamento e/o raffrescamento, preveda l'utilizzo del grassello di calce come legante naturale, non additivato con sostanze di sintesi;
 - sia impiegato intonaco in argilla come finitura muraria per interni, preferibilmente in abbinamento a sistemi di riscaldamento/raffrescamento radiante, anche sotto forma di pannelli prefabbricati allacciati all'impianto termico.
4. Isolanti termici ed acustici. Dovrà essere previsto che siano impiegati come isolanti termici e acustici sostanze o materiali a base naturale, esenti da prodotti di sintesi chimica, quali:
 - fibra di cellulosa, sotto forma di fiocchi, granuli, pannelli;
 - fibra di legno, anche mineralizzata;
 - sughero o altre fibre vegetali.
5. Pitture murarie, impregnati, protettivi e finiture naturali. Dovrà essere previsto che: siano impiegati, per tutte le applicazioni compatibili:
 - pitture ecologiche a base di componenti naturali;
 - vernici, smalti e impregnanti naturali contro il deterioramento biologico e per la protezione preventiva di strutture, pavimenti e rivestimenti in legno;
 - procedimenti di trattamento protettivo di superfici metalliche eseguiti con materiali naturali e privi di piombo, zincatura a caldo, vernici e antiruggine ecologici per ferro;
 - trattamenti naturali, protettivi, impermeabilizzanti per superfici di pietra e cotto;
 - colle, sostanze adesive e solventi derivate da materie prime naturali. Tali preparati devono essere preferibilmente privi di sostanze di sintesi chimica ed esenti da emissione di particelle o gas nocivi.

Art. 9 – Orientamento degli edifici

1. L'orientamento geografico delle pareti dell'edificio influisce in maniera significativa sulla possibilità di sfruttare favorevolmente gli apporti energetici naturali. Il requisito è soddisfatto qualora:
 - gli edifici di nuova costruzione siano, in riferimento al sistema geografico, correttamente orientati, realizzando l'asse longitudinale principale lungo la direttrice geografica Est-Ovest, entro una tolleranza di $\pm 20^\circ$;
 - gli edifici di nuova costruzione siano collocati all'interno del lotto in modo tale da minimizzare le interferenze dovute alla presenza di edifici circostanti ed alle loro ombre portate. Le distanze fra edifici contigui devono garantire il minor ombreggiamento possibile delle facciate, misurato al solstizio invernale - 21 dicembre - in modo da privilegiare i rapporti edificio-

- ambiente e consentire il miglior sfruttamento possibile degli apporti energetici naturali, specialmente nella ventilazione e illuminazione;
2. negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia, la distribuzione dei vani interni venga concepita allo scopo di favorire il benessere abitativo degli occupanti e contribuire al miglioramento del microclima interno, disponendo preferibilmente gli ambienti nei quali si svolgono le attività principali a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest;
 3. gli spazi con minori esigenze di riscaldamento e di illuminazione, quali vani accessori, corridoi e servizi vari, vengano posizionati preferibilmente nella porzione Nord dell'edificio, fungendo da elemento di transizione tra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
 4. le aperture di maggiori dimensioni vengano ricavate e posizionate nel quadrante geografico Sud-Est, Sud-Ovest, in modo da poter godere del maggiore soleggiamento invernale; si raccomanda l'impiego di idonee strutture o accorgimenti tecnici atti a rendere le aperture vetrate schermabili in estate, quando l'apporto della radiazione solare risulta più intenso.

Art. 10 – Tipologie edilizie

1. La forma dell'edificio influisce in maniera molto significativa sull'intensità degli scambi termici. Il passaggio di energia tra ambienti riscaldati e non, o tra interno ed esterno dell'edificio, avviene attraverso le superfici di contatto dei vani e le pareti dell'involucro: maggiore è la superficie che racchiude il volume riscaldato, più elevato sarà lo scambio energetico.
2. Per edifici compatti la superficie disperdente risulta inferiore rispetto a edifici articolati, rendendo più semplice il raggiungimento di una maggiore efficienza termica, senza interventi specifici sulle strutture isolanti. Il requisito viene raggiunto qualora negli edifici di nuova costruzione sia adottata un'impostazione planimetrica che preveda:
 - un basso indice di compattezza, calcolato come rapporto tra superficie disperdente e volume interno riscaldato (possibilmente $S/V < 0,4$);
 - una maggiore altezza del fronte Nord rispetto al fronte Sud, al fine di ottenere un orientamento e/o una inclinazione della copertura favorevole allo sfruttamento degli apporti energetici solari;
 - la realizzazione di portici rivolta sul fronte Sud, di altezza e profondità idonea a schermare la parete retrostante dalla radiazione solare diretta;
3. negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia sia minimizzata la superficie di contatto tra vani riscaldati e vani non riscaldati;
4. le balconate ed i terrazzi siano concepiti come elementi esterni, strutturalmente svincolati dall'involucro riscaldato, impiegando preferibilmente struttura leggera con ancoraggi, evitando ponti termici disperdenti;
5. le logge coperte e le verande svolgano funzione di elementi di accumulo dell'energia termica solare, al fine di ottenere un apporto energetico favorevole al bilancio termico complessivo.

TITOLO III – ISOLAMENTO E PROTEZIONE SOLARE

Art. 11 - Isolamento termico

1. Le prestazioni energetiche dell'involucro contribuiscono in modo preminente

all'efficienza energetica complessiva dell'edificio, e costituiscono settore d'intervento privilegiato nella riduzione dei consumi per riscaldamento/raffrescamento. Nel rispetto delle disposizioni di legge nazionali di cui al D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'isolamento termico dell'involucro è ricercato minimizzando gli scambi termici non controllati con l'esterno, che causano dispersione di calore nella stagione invernale e surriscaldamento in quella estiva:

- impiegando le più idonee tecniche costruttive atte a realizzare un sistema termoisolante e traspirante;
 - utilizzando materiali o singole strutture dotati dei migliori requisiti di trasmittanza;
 - evitando la formazione di ponti termici tra ambienti riscaldati e non, in corrispondenza di elementi strutturali dell'edificio, in corrispondenza dei serramenti esterni.
2. Il requisito è soddisfatto qualora:
- l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP), come definito dal D.Lgs 192/05, sia inferiore al valore limite applicabile dal 1 gennaio 2010, così come individuato al punto 1, nelle tabelle 1.3 (edifici residenziali classe E1 esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme) e 2.3 (tutti gli altri edifici) dell'allegato "C" del D.Lgs 192/05;
 - la trasmittanza termica delle strutture (U) sia inferiore al valore limite applicabile dall'1 gennaio 2010, così come individuato ai punti 2 (tabella 2.1 . strutture verticali opache), 3 (tabella 3.1 . strutture opache orizzontali o inclinate; tabella 3.2 . pavimenti) e 4 (tabella 4.1 . strutture trasparenti) dell'allegato "C" del D.Lgs 192/05.

Art. 12 - Protezione dal sole

1. Le superfici trasparenti delle pareti perimetrali costituiscono punto critico per il raggiungimento bilanciato di elevati livelli di isolamento termico, controllo efficiente dell'illuminazione naturale e sfruttamento degli apporti energetici naturali.
2. Al fine di mantenere condizioni adeguate di benessere termico anche nel periodo estivo, il requisito è soddisfatto qualora l'organismo edilizio sia dotato di almeno uno dei seguenti sistemi di protezione:
 - elementi fissi di schermatura e/o aggetti sporgenti, posizionati coerentemente con l'orientamento della facciata di riferimento, privilegiando la collocazione orizzontale sui fronti rivolti verso Sud e collocazione verticale per quelli esposti ad Est o ad Ovest;
 - vetri fotosensibili, in grado di assicurare una corretta attenuazione della luce entrante nei momenti di maggior esposizione diurna;
 - dispositivi mobili che consentano la schermatura e l'oscuramento graduale delle superfici trasparenti.

Art. 13 - Tetti verdi

1. Le coperture degli edifici costituiscono punto critico per il raggiungimento di elevati livelli di isolamento termico a causa della naturale tendenza dell'aria calda a disperdersi verso l'alto. La sistemazione a verde delle coperture orizzontali è consigliata per la sua capacità di ridurre le escursioni termiche estive dovute all'insolazione sulle superfici.
2. Il requisito è soddisfatto mediante la realizzazione e sistemazione delle superfici del tetto a verde, impiegando le tecniche costruttive più adeguate a produrre effetti paesaggistici ed ambientali positivi, quali: trattenuta di polveri sottili dell'aria, trattenuta dell'umidità, recupero delle acque piovane.
3. Negli edifici di idonee dimensioni deve essere valutata la possibilità di rendere tali

superfici accessibili al pubblico, ad integrazione del sistema degli spazi verdi urbani. Deve esserne comunque garantito l'accesso per la manutenzione.

Art. 14 - Ventilazione naturale – Tetti e pareti ventilate

1. Il ricambio dell'aria negli ambienti interni degli edifici è essenziale per il conseguimento del benessere abitativo degli occupanti, inoltre il contatto tra masse d'aria fresca e le pareti dell'edificio contribuisce al controllo della temperatura dell'involucro.
2. Il requisito di miglioramento delle caratteristiche termiche e del benessere abitativo è soddisfatto attraverso soluzioni costruttive che favoriscano processi di aerazione naturale degli ambienti e possano limitare i consumi energetici per la climatizzazione estiva, quali:
 - pareti ventilate per le strutture perimetrali;
 - tetti ventilati per le coperture.
3. Sono inoltre raccomandate una distribuzione degli spazi interni favorevole alla ventilazione naturale dell'edificio, soluzioni architettoniche di pregio, per forme e materiali innovativi nella progettazione dello strato di rivestimento esterno delle pareti ventilate.

Art. 15 - Illuminazione naturale diretta e indiretta

1. Un'attenta progettazione dell'illuminazione degli ambienti interni, specie in edifici di ampie dimensioni, favorisce l'impiego della luce naturale, ovvero del *daylighting*, e contribuisce al conseguimento di un maggior benessere abitativo degli occupanti ed una riduzione dei consumi di energia elettrica.
2. Il requisito di miglioramento del *daylighting* è soddisfatto mediante:
 - adeguato assetto distributivo interno con opportuna collocazione dei locali principali;
 - orientamento delle superfici vetrate a servizio dei locali principali entro un settore di $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico, - possibilità di controllo della luce incidente sulle superfici vetrate, mediante dispositivi frangisole che consentano la schermatura e l'oscuramento graduale;
 - impiego di vetri fotosensibili per il controllo dell'entità dei flussi luminosi;
 - sistemi lucernario con vetri a selettività angolare o sistemi ad elementi prismatici trasparenti (c.d. HOE "Holographic Optical Element") in grado di riflettere la luce diretta verso l'esterno e di indirizzare verso i locali interni quella diffusa;
 - diffusione della luce negli ambienti non raggiungibili dall'illuminazione solare diretta attraverso tubi di luce, condotti di luce, fibre ottiche.

Art. 16 - Riscaldamento naturale - Sistemi solari passivi

1. Per sistemi solari passivi si intendono configurazioni architettoniche in grado di captare l'energia radiante solare, immagazzinarla e poi distribuirla all'interno dell'edificio senza il ricorso a sistemi meccanici, ma tramite convezione, conduzione o irraggiamento.
2. Il requisito è soddisfatto qualora si realizzino sistemi solari passivi a guadagno:
 - diretto (ampia superficie finestrata rivolta a Sud-Est, Sud-Ovest in diretta comunicazione con l'ambiente abitato);
 - indiretto (tipo muro di Trombe - vetrata che viene sistemata dai 10 ai 20 cm. dalla parete che ha la funzione di accumulare il calore; la parete,

generalmente dipinta di colore scuro per favorire l'azione solare, e dotata di aperture, in alto e in basso, per permettere il passaggio dell'aria: l'aria calda, che tende sempre a salire, entra in casa passando dai fori superiori, richiamando nell'intercapedine l'aria fredda dell'interno - e muro d'acqua, ovvero masse termiche poste immediatamente dietro la superficie trasparente rivolta a Sud);

- isolato (volume chiuso tra una parete trasparente verso l'esterno e da una massa di accumulo verso gli ambienti interni).

Art. 17 - Aree verdi pertinenziali

1. Il requisito viene raggiunto attraverso una attenta sistemazione delle zone pertinenziali dei fabbricati, prevedendo:
 - la dotazione delle aree verdi con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatte alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;
 - la mitigazione visiva dell'insediamento;
 - la ricomposizione di siepi campestri e filari arborei o arbustivi;
 - la progettazione del verde, nelle aree attigue agli edifici, realizzata con lo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico, mettendo a dimora piantumazioni in grado di:
 - a. schermare l'edificio dai venti dominanti invernali;
 - b. proteggere l'edificio dalla radiazione solare estiva.
2. Devono essere impiegate obbligatoriamente essenze caducifolia a protezione del fronte sud dell'organismo edilizio.

TITOLO IV – RISORSE TRADIZIONALI NON RINNOVABILI

Art. 18 - Generatori ad alta efficienza

1. Il rendimento del generatore di calore (complesso bruciatore-caldaia che permette di trasferire al fluido termovettore il calore prodotto dalla combustione) determina la quantità di combustibile necessaria ad ottenere il calore desiderato.
2. Il requisito è soddisfatto qualora, in caso di nuova costruzione o sostituzione del generatore di calore, il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico (η_g) sia almeno del 10% superiore al valore limite di legge, così come individuato al punto 5 dell'allegato "C" del D.Lgs 192/2005. A tal fine raccomanda l'installazione:
 - a servizio di impianti tradizionali, di caldaia a gas a condensazione, preferibilmente equipaggiata con sistemi elettronici di "modulazione lineare continua";
 - a servizio per impianti a bassa temperatura, di pompa di calore ad alta efficienza alimentata ad energia elettrica o gas.

Art. 19 - Impianti centralizzati

1. Il requisito è soddisfatto qualora negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o rifacimento di impianti termici in edifici costituiti da più di 4 unità immobiliari:

- sia installato un singolo generatore di calore centralizzato, a servizio dell'intero edificio o complesso immobiliare, che assicuri a parità di potenza un minor consumo di risorse energetiche,
 - gli impianti siano equipaggiati con contatori atti a fornire una contabilizzazione dei consumi individuale e nelle singole unità abitative siano installati dispositivi di regolazione autonoma e locale della temperatura.
2. Qualora sia presente, ovvero sia prevista all'interno di progetti o strumenti urbanistici attuativi approvati, una rete di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento ad una distanza inferiore ai 1000 ml., è obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti necessari all'allaccio al sistema di teleriscaldamento.

Art. 20 - Impianti e dispositivi elettrici efficienti

1. L'illuminazione degli spazi interni e delle pertinenze esterne dell'edificio deve assicurare un adeguato livello di benessere visivo e, compatibilmente con le funzioni e le attività ivi previste, tendere all'efficienza e risparmio energetico. Il requisito è soddisfatto qualora:
- l'impianto di illuminazione artificiale sia adeguatamente calibrato nella scelta del tipo di sorgente luminosa e nella collocazione e tipologia dei corpi o apparecchi illuminati;
 - in edifici pubblici, industriali o ad uso terziario, nonché per le parti comuni, vani scala
2. Interni e pertinenze scoperte degli edifici residenziali, siano adottati dispositivi di controllo quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale ovvero interruttori crepuscolari.
3. È inoltre raccomandata l'installazione di disgiuntori elettromagnetici atti ad eliminare il campo elettrico prodotto dalla tensione nel circuito quando la corrente elettrica non viene utilizzata. Nella scelta dei dispositivi elettrici sono da preferire le lampade fluorescenti, specialmente ove vi sia necessità di un uso prolungato e senza accensioni troppo frequenti, sia in ambienti interni che esterni. Per gli ambienti interni si raccomanda di evitare l'impiego per l'illuminazione di lampade alogene ad elevata potenza, limitandone l'uso alla sola illuminazione di oggetti particolari che richiedono alta resa cromatica.

Art. 21 - Risorse Idriche

1. La riduzione del consumo d'acqua per usi domestici e sanitari è perseguita in un'ottica complementare di tutela ed uso efficiente delle risorse idropotabili, nonché risparmio economico per gli utenti.
2. Il rapporto tra l'edificio e "acque" non si esaurisce nella possibilità di recupero delle stesse per usi compatibili, ma comprende anche problematiche legate alla sicurezza del territorio e alla difesa del suolo. La trasformazione delle superfici da permeabili a impermeabili comporta un aumento della quantità di precipitazione non assorbita direttamente dal terreno, ma che viene convogliata verso le reti di scarico o è soggetta a ruscellamento superficiale.

Art. 22 - Risparmio idrico diretto

1. Il requisito viene raggiunto qualora negli impianti di nuova realizzazione e negli interventi di manutenzione dell'esistente sia prevista:

- l'applicazione all'impianto idrico-sanitario di appositi dispositivi di controllo, atti a favorire il risparmio idrico, diversificati per complessità e funzione, quali: rubinetterie a chiusura automatica temporizzata, diffusori frangi-getto ed erogatori per le docce di tipo *fit-air*, che introducono aria nel getto applicati ai singoli elementi erogatori;
- l'installazione di cassette di scarico dei w.c. dotate di comando di erogazione differenziata o modulazione del volume d'acqua;
- l'adozione, in edifici pubblici o privati non residenziali, di miscelatori automatici a tecnologia termostatica che mantengono costante la temperatura dell'acqua nel circuito di distribuzione.

Art. 23 - Risparmio idrico indiretto – recupero acque meteoriche

1. Le acque meteoriche, sottoposte ad opportuni trattamenti, possono essere utilizzate per l'alimentazione di elettrodomestici o essere impiegate per impianti di irrigazione e lavaggio delle strutture esterne.
2. Il requisito viene raggiunto qualora negli impianti di nuova realizzazione siano previsti sistemi di recupero e riuso delle acque meteoriche composti da:
3. sistemi di raccolta delle acque dalle coperture o dalle superfici impermeabili e specifica rete autonoma di adduzione e distribuzione delle acque non potabili, collegata alle vasche d'accumulo, idoneamente dimensionata, separata dalla rete idrica principale e segnalata secondo normativa vigente per evitarne usi impropri.

Art. 24 - Difesa del suolo

1. Il requisito viene raggiunto qualora contestualmente alla realizzazione di interventi edilizi siano predisposte misure di mitigazione idonee non solo alla soddisfazione del principio "dell'invarianza idraulica", ma anche al miglioramento di criticità idrauliche precedentemente rilevate.
2. Al fine di non gravare eccessivamente sulla rete di smaltimento delle acque devono essere previsti volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi che compensino, mediante un'azione laminante, l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione causata dalle superfici permeabili. I volumi di stoccaggio potranno consistere in:
 - aree umide naturali o artificiali;
 - sistemi di detenzione asciutta concentrata con controllo del flusso;
 - sistemi di detenzione asciutta distribuita con controllo del flusso;
 - opere di mitigazione per infiltrazione;
 - pratiche specifiche di filtrazione/infiltrazione/depurazione;
 - pratiche specifiche relative a sistemi stradali;
 - pratiche specifiche per ridurre la superficie impermeabile;
3. Le aree umide naturali o artificiali constano di volumi di detenzione o di ritenzione sparsi o concentrati, con fondali a diverse profondità. Sono interventi che provvedono, generalmente, oltre alla mitigazione idraulica ad una funzione di miglioramento qualitativo dell'acqua di precipitazione.
4. Le opere di detenzione asciutta concentrata con controllo del flusso possono essere distinte in:
 - opere fuori terra, nelle quali l'invaso si asciuga completamente tra due eventi significativi di pioggia ed è dotato di un apposito manufatto idraulico che permette la regolamentazione dell'effetto di laminazione;
 - opere entro terra nelle quali l'invaso può essere fornito da vasche, condotte circolari, tunnel, etc., con rilascio progressivo nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure recupero delle acque per diverse

finalita.

5. Le opere di detenzione asciutta distribuita sono finalizzate alla gestione idraulica ed ambientale dell'acqua di piena, sfruttano l'azione di laminazione di volumi distribuiti in modo più o meno omogeneo su una vasta area o su una intera zona.
6. La mitigazione per infiltrazione consiste in sistemi, prevalentemente trincee, bacini o pavimentazioni, progettati per catturare ed immagazzinare temporaneamente il volume caratteristico dell'acqua permettendo nel contempo l'infiltrazione nel sottosuolo.
7. Pratiche specifiche di filtrazione/infiltrazione/depurazione sono opere quali mezzi fossati secchi o umidi, o filtri in sabbia, dimensionate in genere sulla base del volume minimo necessario per la gestione delle acque di piena, affinché possano intercettarlo e immagazzinarlo temporaneamente, avviandolo successivamente attraverso un letto di filtrazione.
8. Le pratiche specifiche relative a sistemi stradali sono tese alla riduzione dell'area di tipo impermeabile in corrispondenza di zone funzionali alla viabilità e alla sosta tramite l'impiego di biofiltri puntuali alberati, parcheggi inerbati, aiuole concave, etc.
9. La riduzione dell'area totale impermeabile è ricercata attraverso:
 - conservazione delle superfici naturali;
 - scollegamento del deflusso dei pluviali e delle aree impermeabili;
 - impiego di serbatoi e cisterne per acqua piovana;
 - realizzazione di tetti inerbati o vegetati.
10. I metodi tradizionali di ricalibrazione e sistemazione di corsi d'acqua quali mitigazione idraulica deduttiva o *stream restoration* permettono il ritorno del sistema di drenaggio alla situazione antecedente il processo di urbanizzazione ristabilendo le funzioni acquatiche, fisiche, chimiche e biologiche della rete.
11. Qualora possibile e raccomandato il ricorso a tecniche mutuata dall'ingegneria naturalistica, al fine di poter integrare le opere di mitigazione idraulica con il sistema degli spazi verdi.

TITOLO V – ENERGIE RINNOVABILI

Art. 25 - Impianti solari fotovoltaici

1. L'energia radiante solare oltre a contribuire positivamente al bilancio termico dell'edificio, nel caso lo investa direttamente, può essere sfruttata per la produzione di energia elettrica. Il requisito viene raggiunto qualora:
 - siano installati impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica tali da garantire una produzione energetica almeno del 50% superiore al valore limite di legge, così come individuato al comma 288 della legge Finanziaria 2008;
 - nei nuovi edifici sia assicurata già in fase di progetto una corretta integrazione architettonica delle strutture solari fotovoltaiche con l'organismo edilizio e/o con le aree scoperte di pertinenza, considerando come i moduli fotovoltaici richiedano disponibilità di spazio superiore a quelli per il solare termico, precisa inclinazione e orientamento geografico, assenza di ombreggiamento; e raccomandata una progettazione e realizzazione degli impianti fotovoltaici quali "elementi integrati", ai quali assegnare oltre ai compiti energetici funzioni architettoniche, quali: coperture, serramenti, parapetti, balaustre, pensiline, pergole, etc.;
 - negli interventi su edifici esistenti (c.d. interventi "retrofit") sia ricercata la miglior compatibilità ed integrazione architettonica con le preesistenze.

Art. 26 - Impianti solari termici

1. Il requisito viene raggiunto qualora:
 - siano installati collettori solari con capacità superiore al valore limite di legge, così come individuato all'allegato I del D.Lgs 192/2005, ovvero in grado di coprire almeno il 75% del fabbisogno di acqua calda sanitaria dell'organismo edilizio nel periodo di non funzionamento dell'impianto termico a scopo di riscaldamento degli ambienti interni;
 - all'impianto solare termico deve essere abbinato almeno un accumulatore di calore in grado di immagazzinare l'acqua calda prodotta e non immediatamente richiesta dall'utenza;
 - nei nuovi edifici sia ricercata una corretta integrazione architettonica delle strutture per il solare termico con l'organismo edilizio e/o con le aree scoperte di pertinenza, in particolare
 - il serbatoio di accumulo dell'acqua deve essere interno all'edificio, non visibile dall'esterno o debitamente schermato;
 - negli interventi su edifici esistenti (c.d. interventi "retrofit"), sia ricercata la miglior compatibilità ed integrazione architettonica con le preesistenze.

Art. 27 - Impianti geotermici

1. Il dislivello di temperatura tra l'interno dell'edificio e l'ambiente esterno, normalmente sfruttato dalle pompe di calore degli impianti di condizionamento (scambio edificio-aria esterna) può essere impiegato per il riscaldamento e il raffrescamento "geocooling" anche attraverso macchine che sfruttino il gradiente termico tra l'edificio e il suolo.
2. Il requisito viene raggiunto qualora negli edifici di nuova realizzazione siano installati impianti geotermici con capacità superiore al valore limite di legge, così come individuato all'allegato I del D.Lgs 192/2005, ovvero in grado di coprire almeno il 75% del fabbisogno di acqua calda sanitaria dell'organismo edilizio nel periodo di non funzionamento dell'impianto termico a scopo di riscaldamento degli ambienti interni

Art. 28 - Impianti a biomasse

1. Il requisito viene raggiunto qualora negli edifici di nuova realizzazione il generatore di calore a servizio dell'impianto termico dell'edificio sia progettato per l'alimentazione a biomassa di origine vegetale (cippato - termine che deriva dall'inglese "chip" che significa "scaglia", materiale ottenuto sminuzzando il legno in scaglia di dimensioni di pochi centimetri -, pellet . segatura ottenuta dalla lavorazione del legno, essiccata e pressata in modo da ottenere piccoli cilindri -, trucioli o pezzi di legna da potature, etc.), con capacità superiore al valore limite di legge, così come individuato all'allegato I del D.Lgs 192/05, ovvero in grado di coprire almeno il 75% del fabbisogno di acqua calda sanitaria dell'organismo edilizio nel periodo di non funzionamento dell'impianto termico a scopo di riscaldamento degli ambienti interni.
2. Ai fini dell'installazione di impianti a biomasse vegetali è raccomandato predisporre un vano tecnico o un serbatoio apposito da destinare allo stoccaggio del combustibile, nonché di un sistema di alimentazione e movimentazione automatica del combustibile stesso.

TITOLO VI – SISTEMAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

Art. 29 – Viabilità

1. Il progetto d'intervento edilizio o urbanistico deve assicurare l'adeguata dotazione di opere viarie in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca. Il requisito è soddisfatto qualora:
 - la nuova viabilità sia correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando usi impropri da parte del traffico di attraversamento;
 - la viabilità d'accesso sia dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, separata dall'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetati), realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche) veicolare;
 - le strade residenziali e di distribuzione interna siano progettate secondo criteri di "traffic calming", con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.

Art. 30 - Aree per sosta e parcheggio

1. Il progetto d'intervento edilizio o urbanistico deve assicurare l'adeguata dotazione di aree per la sosta e il parcheggio in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca. Il requisito viene soddisfatto qualora:
2. le aree a parcheggio siano realizzate riducendo le pavimentazioni esterne alle necessità di transito di pedoni e veicoli, migliorando la permeabilità delle stesse tramite l'impiego di biofiltri puntuali alberati, aiuole concave, etc.;
3. sia realizzata un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta e schermare visivamente le aree a parcheggio dal contesto circostante;
4. siano previsti spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazze) e per i veicoli attrezzati per l'asporto.

Art. 31 - Percorsi della mobilità sostenibile

1. Il requisito viene soddisfatto realizzando una rete di percorsi della mobilità sostenibile (percorsi pedonali, ciclabili, ciclo-pedonali), ovvero collegando ed integrando i percorsi già esistenti nell'intorno dell'area d'intervento.
2. Tali percorsi dovranno offrire condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza, autonomia, assenza di barriere architettoniche ed integrarsi con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e servizi presenti nell'area. I percorsi ciclabili dovranno essere corredati di spazi e attrezzature idonee allo stallo dei veicoli.

Art. 32 - Pubblica illuminazione

1. Al fine di soddisfare il requisito sia gli impianti da cedere come opera di pubblica illuminazione che quelli privati dovranno:
 - essere realizzati ai sensi della L.R. 22/97, in modo da prevenire l'inquinamento luminoso, definito come ogni forma di irradiazione di luce

- artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste;
- essere adeguatamente calibrati nella scelta del tipo di sorgente luminosa e nella collocazione e tipologia dei corpi o apparecchi illuminati; gli apparecchi illuminanti devono assolvere la funzione di distribuire, diffondere e indirizzare il flusso emesso dalla sorgente luminosa verso la direzione utile, assicurando il miglior rendimento luminoso possibile;
- essere dotati di regolatore di flusso luminoso o in grado di effettuare in automatico un'accensione/spengimento alternato dei punti luminosi in relazione all'orario o necessità di utilizzo.
- ricercare i migliori standard di rendimento, affidabilità ed economia di esercizio, anche attraverso l'impiego di sorgenti di luce realizzate da diodi luminosi (LED) e/o alimentazione a pannelli fotovoltaici.

Art. 33 - Aree verdi

1. Al fine di soddisfare il requisito le aree computate come standard urbanistico o private di uso collettivo dovranno essere:
 - accessibili, fruibili, caratterizzate da economicità di gestione, evitando di attrezzare aree che non presentino queste qualità prestazionali;
 - attrezzate con arredo e strutture adatte sia per scopi ricreativi che ludici, e alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani;
 - equipaggiate con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;
 - raccordati con il sistema della rete ecologica locale e contribuire positivamente alla sua realizzazione.
2. Nelle aree a standard potranno essere integrati spazi dedicati impianti ecotecnologici per il trattamento delle acque reflue (bacini di fitodepurazione) o opere di mitigazione idraulica, quali bacini di raccolta per la laminazione delle acque piovane.

Art. 34 - Verde per il controllo climatico

1. La progettazione del verde nelle aree attigue agli edifici deve essere realizzata allo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico. Al fine di soddisfare il requisito devono essere messe a dimora piantumazioni in grado di:
 - schermare l'edificio dai venti dominanti invernali;
 - proteggere l'edificio dalla radiazione solare estiva.
2. Devono essere impiegate obbligatoriamente essenze caducifoglie a protezione del fronte sud dell'organismo edilizio.

TITOLO VII – AREE DI COMPENSAZIONE

Art. 35 - Boschi di pianura e fasce cuscinetto

1. Il requisito è soddisfatto qualora siano realizzate interventi di forestazione che per estensione, l'ampiezza, onerosità e conseguente rilevanza dell'interesse pubblico espresso, consentano un apprezzabile miglioramento ecologico e paesaggistico, contribuendo positivamente all'assorbimento di anidride carbonica, all'emissione di ossigeno e al mantenimento della biodiversità.

2. Tali interventi devono essere attuati nelle aree indicate dal P.I. come fasce di rispetto stradale o fluviale, in adiacenza al verde pubblico al limite della zona agricola verso l'insediamento residenziale o produttivo.
3. I boschi di pianura dovranno per estensione e densità arborea essere in grado di:
 - compensare le nuove emissioni di anidride carbonica causate dall'insediamento di nuovi abitanti, riscaldamento degli edifici, aumento dei veicoli circolanti;
 - effettuare una ricomposizione paesaggistica di siepi campestri e macchie arboree persistenti all'urbanizzazione;
 - separare vivamente l'insediamento residenziale o produttivo della zona agricola.
4. Al fine di ottenere un bilancio locale positivo di assorbimento dell'anidride carbonica, i nuovi boschi di pianura dovranno essere realizzati:
 - nella misura minima di 1 m² per ogni m³ aggiuntivo ottenuto mediante lo sfruttamento della quota parte di indice urbanistico riservato, preferibilmente su aree contigue e non frammentate da cedere al Comune;
 - con densità arborea minima di 1 albero ogni 50 m², impiegando essenze arboree autoctone in grado di raggiungere alla maturità una dimensione del fusto di almeno 30 cm. Di diametro.
5. Dovranno essere impiegate essenze arboree adatte alle caratteristiche microclimatiche e pedologiche del luogo, equipaggiando aree idonee, preferibilmente contigue ad aree verdi già esistenti o corsi d'acqua, e mettendo a dimora esemplari vegetali di diverse età, al fine di migliorare la stabilità ecologica del bosco.

Art. 36 - Difesa del suolo

1. Il requisito è soddisfatto qualora siano realizzati interventi di difesa del suolo che per ampiezza, onerosità e conseguente rilevanza dell'interesse pubblico espresso, consentano una sensibile riduzione delle criticità e del rischio idraulico, conseguente innalzamento delle condizioni di sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture.
2. Al fine di non gravare eccessivamente sulla rete di smaltimento delle acque devono essere previsti volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi che compensino, mediante un'azione laminante, l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione causata dalle superfici permeabili. I volumi di stoccaggio potranno consistere in:
 - aree umide naturali o artificiali;
 - sistemi di detenzione asciutta concentrata con controllo del flusso;
 - sistemi di detenzione asciutta distribuita con controllo del flusso;
 - opere di mitigazione per infiltrazione;
 - pratiche specifiche di filtrazione/infiltrazione/depurazione;
 - pratiche specifiche relative a sistemi stradali;
 - pratiche specifiche per ridurre la superficie impermeabile.
3. Le aree umide naturali o artificiali constano di volumi di detenzione o di ritenzione sparsi o concentrati, con fondali a diverse profondità. Sono interventi che provvedono, generalmente, oltre alla mitigazione idraulica ad una funzione di miglioramento qualitativo dell'acqua di precipitazione.
4. Le opere di detenzione asciutta concentrata con controllo del flusso possono essere distinte in:
 - opere fuori terra, nelle quali l'invaso si asciuga completamente tra due eventi significativi di pioggia ed è dotato di un apposito manufatto idraulico che permette la regolamentazione dell'effetto di laminazione;
 - opere entro terra nelle quali l'invaso può essere fornito da vasche, condotte circolari,

- tunnel, etc., con rilascio progressivo nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure recupero delle acque per diverse finalita.
5. Le opere di detenzione asciutta distribuita sono finalizzate alla gestione idraulica ed ambientale dell'acqua di piena, sfruttano l'azione di laminazione di volumi distribuiti in modo piu o meno omogeneo su una vasta area o su una intera zona.
 6. La mitigazione per infiltrazione consiste in sistemi, prevalentemente trincee, bacini o pavimentazioni, progettati per catturare ed immagazzinare temporaneamente il volume caratteristico dell'acqua permettendo nel contempo l'infiltrazione nel sottosuolo.
 7. Pratiche specifiche di filtrazione/infiltrazione/depurazione sono opere quali mezzi fossati secchi o umidi, o filtri in sabbia, dimensionate in genere sulla base del volume minimo necessario per la gestione delle acque di piena, affinche possano intercettarlo e immagazzinarlo temporaneamente, avviandolo successivamente attraverso un letto di filtrazione.
 8. Le pratiche specifiche relative a sistemi stradali sono tese alla riduzione dell'area di tipo impermeabile in corrispondenza di zone funzionali alla viabilita e alla sosta tramite l'impiego di biofiltri puntuali alberati, *cul de sac* e parcheggi inerbiti, aiuole concave, etc.
 9. La riduzione dell'area totale impermeabile e ricercata attraverso:
 - conservazione delle superfici naturali;
 - scollegamento del deflusso dei pluviali e della aree impermeabili;
 - impiego di serbatoi e cisterne per acqua piovana;
 - realizzazione di tetti inerbiti o vegetati.
 10. I metodi tradizionali di ricalibrazione e sistemazione di corsi d'acqua quali mitigazione idraulica deduttiva o *stream restoration* permettono il ritorno del sistema di drenaggio alla situazione antecedente il processo di urbanizzazione ristabilendo le funzioni acquatiche, fisiche, chimiche e biologiche della rete.
 11. Qualora possibile e raccomandato il ricorso a tecniche mutuete dall'ingegneria naturalistica, al fine di poter integrare le opere di mitigazione idraulica con il sistema degli spazi verdi.

Art. 37 – Fitodepurazione

1. Il requisito viene raggiunto qualora siano realizzati, attraverso tecniche mutuete dall'ingegneria naturalistica, impianti eco-tecnologici per il trattamento e la depurazione delle acque reflue (bacini di fitodepurazione), che per ampiezza, onerosita e conseguente rilevanza dell'interesse pubblico espresso, consentano un sensibile innalzamento della qualita delle acque.
2. Le acque reflue da uso domestico possono essere trattate efficacemente con la biofitodepurazione tramite bacini di lagunaggio, adottando un sistema di depurazione basato sull'utilizzo di piante acquatiche per l'abbattimento degli inquinanti, costituito da specchi d'acqua a lento scorrimento di modesta profondita.
3. Le superfici di lagunaggio possono essere integrate con opportuni accorgimenti nel sistema degli spazi verdi.

Art. 38 - Mitigazione infrastrutturale

1. Il requisito viene raggiunto qualora siano realizzate in corrispondenza di tratti viabilistici, anche di livello sovracomunale, opere di mitigazione che per estensione lineare degli interventi, per l'ampiezza, onerosita e conseguente rilevanza dell'interesse pubblico espresso, consentano un sensibile innalzamento della qualita di vita della comunita locale ed un apprezzabile effetto migliorativo.
2. Tali opere dovranno:
 - ridisegnare il paesaggio rispetto all'elemento infrastrutturale,

- riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi contigui;
- mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato all'infrastruttura, in particolare
3. rispetto agli insediamenti esistenti o programmati, attraverso la realizzazione di barriere (preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetati), la creazione di fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate per un'efficace azione di filtro.
 4. E raccomanda la realizzazione di opere di mitigazione compatibili con la funzione di corridoio ecologico, a supporto della conservazione e diffusione della biodiversità.

APPENDICE**CRITERI PER INTERVENTI IN CENTRO STORICO
E NELLE ZONE AGRICOLE VINCOLATE****1. Criteri generali**

1. Ogni nuovo intervento realizzato all'interno del centro storico, soggetta o non a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 42/04, deve risultare in armonia con le forme tradizionali locali secondo lo schema tipologico ordinario, a cui si debbono indirizzare le progettazioni.
2. Per raggiungere la finalità tipologica, ogni nuovo intervento edilizio deve pertanto osservare le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali più avanti descritte; deroghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino una apprezzabile unità formale del complesso edilizio, il tutto coordinato come da indicazioni dettate dalle N.T.A. del P.A.T.I.
3. Per edifici funzionalmente connessi con la residenza sono ammesse tutte le tipologie tradizionali, e dove la funzione specifica di tutti i locali dovrà sempre essere indicata nei progetti.
4. La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito interessato, al fine di ottenere l'integrazione e l'inserimento dei nuovi manufatti con l'ambiente e la natura circostante: in particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, etc.
5. La distribuzione dei volumi e la composizione architettonica dell'edificio dovranno ricondursi ai ritmi geometrici lineari e propri dell'architettura rurale tradizionale di Cittadella ancorché in una loro interpretazione attualizzata che tenga conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno in campagna e dell'evoluzione della tecnica costruttiva.

2. Sagoma

1. I nuovi manufatti dovranno preferibilmente avere forme semplici e lineari, con schemi statici elementari, riconducibili al parallelepipedo; le facciate dovranno essere semplici, caratterizzate da una ripartizione ritmica degli accessi e delle finestre. La forometria dovrà prevedere per le finestre aperture rettangolari, con lato maggiore verticale; non sono ammessi elementi estranei alla tipologia edilizia rurale, quali poggiosi e terrazze, grandi aperture, mansarde.
2. La rottura in breccia per realizzare nuove aperture è permessa solo se queste possono essere collocate nel rispetto della trama esistente.
3. Gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza con l'edificio preesistente, salva documentata impossibilità valutata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale integrata ed ammessa dalle norme per la Z.T.O. di appartenenza; nella percezione dell'insieme, la parte ampliata, pur rimanendo leggibile, dovrà risultare architettonicamente coerente con la facciata dell'edificio preesistente; e comunque prescritto l'accorpamento di volumi condonati e non all'edificio principale e nel caso di impossibilità la riorganizzazione planimetrica degli stessi in un unico volume, fatta salva la demolizione delle superfetazioni.
4. nelle ristrutturazioni, qualora gli interventi comportino il rifacimento degli impalcati e le altezze dei locali abitabili siano inferiori a quelle minime previste dal D.M. 5

luglio '75, va aumentata l'altezza netta dei locali, compatibilmente con le esigenze di non modificare in modo sostanziale i prospetti esistenti e la loro forometria. A tal fine possono essere realizzati abbassamenti del pavimento dal piano terra, recuperato il volume del sottotetto e vanno utilizzati elementi edilizi che consentono un minor spessore degli impalcati (ad esempio solai collaboranti con travi a vista), conseguendo di norma altezze interne sotto tavolato non inferiori a 2,55 ml. per i locali abitativi. Non sono in ogni caso idonei per usi abitativi locali con altezza utile sotto tavolato inferiore a 2,40 ml. e per usi accessori inferiore a 2,20 ml.

5. gli annessi rustici, compresi eccezionalmente i ricoveri per animali, potranno essere realizzati in aderenza con la residenza del proprietario o custode a condizione che siano osservate tutte le norme previste con esclusione della forometria, che dovrà comunque essere in sintonia con l'ambiente, e che siano rispettate le modalità costruttive adeguate per evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario, a giudizio del competente Responsabile dell'ULSS.

3. Copertura

1. I materiali e le sagome devono essere concepite in relazione alla tipologia tradizionale a padiglione o a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato, privilegiando le tecnologie costruttive locali; sono da evitare le coperture piane o con falde rivolte verso l'interno; sono vietate le falde con pendenze inusuali e comunque dovranno essere comprese tra il 30% ed il 40%; gli eventuali ampliamenti dovranno raccordarsi alle coperture esistenti con soluzioni architettoniche consone. Ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza.
2. il manto di copertura dovrà essere omogeneo, in coppi tradizionali e/o similari, ma potranno essere inserite tipologie e materiali diversi purché esteticamente compatibili con le coperture circostanti esistenti.
3. nel caso di rifacimento del tetto o di ampliamento, il manto di copertura dovrà risultare omogeneo; saranno vietate le coperture ad effetto "invecchiato" realizzate con coppi di diversa colorazione e tonalità, soprattutto se posti in opera a chiazze ben riconoscibili; la posa di coppi nuovi e di recupero andrà opportunamente distribuita: si consiglia, soprattutto per gli edifici di valore ambientale riconoscibile, l'utilizzo di coppi nuovi per la realizzazione dei canali e l'uso di quelli di recupero per la posa del coppo superiore.
4. in zona agricola, l'uso di tegole in cemento nel coperto è possibile soltanto qualora le stesse siano simili al cotto per formato e tonalità di colore, fermo restando, a riprova in tal senso, l'obbligo di produrre al Comune, ai fini autorizzatori, un campione delle tegole in cemento di cui è prevista l'utilizzazione; al fine di consentire il riuso residenziale dei sottotetti legittimamente destinati ad abitazione, nonché per garantire la ventilazione del sottotetto anche qualora non vi siano locali adibiti ad abitazione, ovvero per consentire un agevole e sicuro accesso alla copertura tale da consentirne la completa ispezione, è consentita la realizzazione di lucernari di dimensioni massime di 1.00 m² e nel rapporto di un lucernario ogni 50 m² di superficie residenziale utile.
5. lo sporto di gronda deve essere coerente con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione; dovrà normalmente essere realizzato in muratura intonacata, liscia o sagomata, oppure in legno con piastrelle in cotto, secondo le tipologie tradizionali, e non dovranno emergere dal paramento murario di facciata per più di 80 cm. nelle facciate principali e di 50 cm. in quelle secondarie, grondaia compresa;
6. comunque la sporgenza non dovrà essere maggiore di quella massima rincontrabile nelle facciate degli edifici di pregio latitanti o circostanti; se preesistenti ne devono essere mantenute la forma, i materiali e le dimensioni.

7. gli sporti non potranno essere aumentati; se l'andamento del sottosporto e parallelo all'inclinazione della falda, dovrà essere mantenuto; eventuali mensoloni dello sporto di gronda siano essi lignei, lapidei, in cotto a vista o intonacato, a testa sagomata o meno, e le sovrastanti pianelle laterizie dovranno essere mantenute; potranno essere sostituite solo quelle parti ad elevato grado di deterioramento con altre aventi forma e materiale uguali all'esistente nel caso di sostituzione inferiore al 50% dell'intero cornicione, nell'altro caso il materiale rimane uguale, ma si suggeriscono sagomature di disegno semplificato la cui idoneità viene decisa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale; qualora l'ampliamento riguardi anche questa parte dell'edificio, il nuovo dovrà uniformarsi al preesistente riproponendo i mensoloni dello sporto uguali per materiale a quelli esistenti di sagomatura anche semplificata, ma comunque ritenuta idonea anche dalla Commissione Edilizia Comunale.
8. andranno riproposti i poggiali a sbalzo quando si tratta di elementi architettonici coevi all'impianto originario; sono però consentiti, sulle parti ampliate, nuovi balconcini aventi un aggetto massimo di 50 cm. ed eccedenti ai lati della portafinestra di 30 cm. per parte.
9. non sono consentite le terrazze inserite nella copertura mentre lo sono solamente le logge coperte nell'ultimo piano utile ottenute dal riuso di fabbricati rustici che presentano tali ampie aperture.
10. sono vietati i parapetti in calcestruzzo, in lastre di vetro retinato, in vetrocemento, in grigliato di cotto o cemento, in ringhiera di ferro non adeguata o non inserita nel contesto ambientale; si consigliano parapetti metallici di sobrio disegno realizzati con tondini o barre quadre, anche ritorte, legate all'estremità da piattini; la verniciatura deve essere in sintonia cromatica con l'insieme della facciata; i parapetti originari andranno conservati con gli eventuali restauri necessari.
11. sono di norma vietate le scale esterne aperte; nel caso non fosse possibile realizzarle all'interno, queste dovranno essere di disegno semplice e tradizionale, addossate per la
12. maggior parte al muro e comunque per un'altezza pari al piano di calpestio del piano primo.
13. le grondaie ed i pluviali dovranno essere in metallo verniciato o in rame sostenuti da cingole dello stesso materiale, esterni alla cornice ed alla muratura, a semplice canale tondo senza modanature, e terminare in apposito pozzetto interrato.
14. nelle nuove costruzioni è consigliato prevedere le necessarie autorimesse integrate all'edificio principale, oppure posti auto scoperti pari a 1 m² ogni 10 m³.
15. i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo tecniche e modalità tradizionali, possibilmente in muratura intonacata e copertura ad embrici e coppi o a coppi maritati; non sono ammesse canne fumarie visibili o lasciati a vista in acciaio inossidabile o in rame e terminali di comignoli in cemento a vista.

4. Strutture

1. le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali coerenti a quelli costituenti le murature originali (mattoni pieni in laterizio, blocchi in pietra, etc.). In caso di ripristino di muratura in pietrame occorrerà porre particolare attenzione alla gerarchia degli elementi (cantonali, architravi, pezzatura dei conci etc.) ed al tipo di lavorazione che dovrà essere compatibile con l'esistente.
2. le strutture orizzontali e di copertura con elementi lignei (solai e tetto) vanno possibilmente recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuarne il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali

- utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, ma dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica dell'area culturale (solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa con elementi strutturali in legno a vista, volte etc.).
3. nell'edilizia aggregata, al fine di conservarne i caratteri storico-tipologici, e vietata la sostituzione integrale di strutture verticali continue (muri portanti) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o in acciaio); gli edifici a tetto piano dovranno essere ricondotti alla tipologia a due falde rispettando l'inclinazione tipica locale;
 4. negli ampliamenti e nuove costruzioni le murature potranno essere di qualsiasi tipo nel rispetto dell'Ordinanza del P.C.M. n. 3274 del 20 marzo '03 e s.m.i. - *Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica* - nonché del D.Lgs 192 del 19 agosto 2005 - *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*.
 5. non sono consentite le terrazze inserite nella copertura mentre lo sono solamente le logge coperte nell'ultimo piano utile ottenute dal riuso di fabbricati rustici che presentano tali ampie aperture.
 6. devono essere conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate occorrerà attuarne il ripristino.
 7. il tamponamento di forature che fanno parte di una tessitura forometrica ben riconoscibile e consentito purché l'intonaco della parte tamponata sia posto su un piano sfalsato di alcuni centimetri rispetto a quello della facciata e vengono mantenuti gli eventuali elementi architettonici, specie lapidei, preesistenti e comuni agli altri fori della facciata.
 8. la rottura in breccia per realizzare nuove aperture (finestre e porte) e permessa oltre che dal tipo di intervento edilizio ammesso anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata;
 9. anche le dimensioni delle eventuali nuove bucatore dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti.
 10. ai piani terra e ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra a porta) o commerciali (da finestra a vetrina) con esclusione degli edifici di interesse architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo per i quali possono essere previste vetrine in arretramento dal fronte dell'edificio prevedendo uno spazio minimo tra muratura e vetrina di 1,20 ml.; nel rispetto di questo criterio sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.
 11. il ripristino delle aperture (finestre e porte) sulle fronti principali dell'organismo edilizio è ammissibile alle seguenti particolari condizioni:
 - A. ove siano riscontrabili evidenti tracce e/o cesure nelle murature riconducibili ad un precedente ed originale sistema di aperture, in tal caso è necessario operare un'analisi critica di tale sistema, da allegare al progetto, atta ad illustrare l'intervento di ripristino coerentemente ai caratteri storici complessivi dell'organismo edilizio;
 - B. al piano terra in presenza di aperture di vetrine, garage o altro tipo di apertura di recente formazione e possibile ridurne la luce per dare luogo ad una porta o finestra di forma e dimensioni coerenti con il sistema delle aperture già esistente sul prospetto;
 - C. ove risultino aperture incongrue di recente formazione ovvero non riconducibili al sistema della scansione delle aperture esistenti nel fronte e possibile attuarne il completo tamponamento da realizzarsi con materiali coerenti al contesto storico- ambientale;
 12. nelle nuove edificazioni i volumi interrati non potranno eccedere la sagoma dell'edificio fuori terra; in tali ipotesi le rampe di accesso ai volumi interrati

dovranno essere realizzate in prossimità dei nuovi volumi ed essere di dimensioni contenute e per quanto possibile mascherate al fine di limitare l'impatto visivo dell'opera; nelle ipotesi di ampliamento i volumi interrati non potranno eccedere il 30% della superficie coperta dell'unità residenziale esistente; dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nelle N.T.O. per quanto attiene le rampe di accesso coperte.

5. Materiali di finitura

1. i materiali di finitura esterni ed i relativi cromatismi dovranno essere possibilmente omogenei per ogni fabbricato.
2. le murature in mattoni o pietra aventi caratteristiche di faccia-vista andranno mantenute nella loro tipologia.
3. gli intonaci devono essere in malta di calce e sabbia, finiti al frattazzo e tirati al fino oppure in grassello di calce: sono vietati altri tipi di materiali; in corrispondenza di cornici o elementi lapidei si dovrà tenere l'intonaco su un piano sfalsato che permetta l'emergere delle finiture più pregevoli.
4. in presenza di elementi pittorici o iconografici significativi e obbligatoria una documentazione fotografica chiara e completa nonché le modalità tecniche di recupero da effettuarsi sotto la presenza di provati e riconosciuti tecnici specializzati del settore.
5. gli elementi lapidei non potranno essere tinteggiati; la loro pulitura dovrà essere fatta in modo da non alterare la loro superficie, evitando soprattutto sostanze corrosive; eventuali vernici andranno rimosse solamente con solventi organici.
6. le soglie delle finestre possono essere realizzate con materiali lapidei tradizionali locali di spessore non inferiore di 8 - 10 cm. e l'eventuale riquadratura dovrà essere a filo intonaco oppure sporgente per un massimo di 2 cm.; la riquadratura potrà essere realizzata anche nei manufatti che originariamente ne erano sprovvisti, purché non venga alterata l'originaria dimensione dei fori; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali, come ad esempio: cemento trattato tipo pietra, finto marmo e legno, laterizio armato, materie plastiche e simili.
7. la finitura del paramento murario relativo alle fronti principali e secondarie dovrà essere conservata o, se necessario, ripristinata sulla base del tipo di muratura riscontrata.
8. viene consentito l'inserimento di particolari elementi costruttivi quali lesene, angolature, pilastri, spalle, trabeazioni di fori, etc., nel rispetto di forme e tipologie tipiche del luogo.
9. le tinteggiature dell'intonaco dovranno essere del tipo pastello con ripristino, ove possibile, di quelle rilevabili come originali; l'eventuale nuova pittura deve comprendere con un unico colore, preferibilmente dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali), l'intera unità edilizia; sono escluse diverse coloriture nella stessa unità edilizia per sottolineare diverse unità immobiliari.
10. si escludono tutte le gamme di colore composte con il blu e i colori scuri e vivaci in genere.
11. il marcapiano è consentito nella dimensione massima dello spessore del solaio, costituito da intonaco tinteggiato con tonalità diversa dal resto del paramento murario.

6. Infissi

1. gli infissi esterni dovranno essere in legno, preferibilmente laccato o verniciato, e di tipologia adeguata a quella locale e, nel caso di ampliamenti, simili a quelli del corpo preesistente. Si potranno usare serramenti metallici purché in ferro o verniciati colore ferro. È vietato, in ogni caso, l'uso di alluminio anodizzato.

2. sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o di altro materiale, se non già presenti.
3. dovranno essere mantenuti gli oscuri in legno, con finitura naturale o verniciato ad olio nei tradizionali colori dal verde scuro al bruno; dovranno, inoltre, essere riproposti anche negli ampliamenti.
4. i portoncini di ingresso devono essere in legno con sagoma tradizionale, eventualmente con specchiatura in vetro anti-sfondamento protetta da semplice inferriatina, secondo le caratteristiche del luogo e verniciato al naturale oppure con colori a smalto con tonalità dal verde scuro al bruno, in armonia con la tinteggiatura della facciata oppure del colore degli oscuri; possono essere di materiali e disegno innovativi, purché ritenuti idonei dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale.
5. le inferriate a maglia, dovranno essere eseguite a disegno lineare con semplici barrette di ferro tondo o quadro ed essere brinite oppure tinteggiate con colore scuro o ossidi metallici micacei.
6. i portoni dei locali garages dovranno essere preferibilmente in legno, ma con perline di larghezza non inferiore a 20 cm., oppure in ferro colorato.

7. Sistemazioni esterne

1. dovranno essere mantenute o riproposte quali parti integranti dell'ambiente le pavimentazioni esterne di viottoli, corti, aie, etc., in cotto o in pietra ed i selciati, qualora conservino sufficienti caratteri di originalità; e consentito il consolidamento mediante formazione di un letto di posa in materiale legante ed una moderata stuccatura delle interconnessioni purché rimanga inalterata l'immagine originaria; nel caso di totale sostituzione di pavimentazioni esterne (giustificabile solamente in presenza di materiale altamente degradato tale da risultare irrecuperabile) il nuovo dovrà essere uguale alla preesistenza solo qualora questa risponda alle caratteristiche precedentemente elencate, con esclusione di particolari casi valutati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale;
2. sono vietati l'abbattimento di alberi d'alto fusto e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.
3. le nuove pavimentazioni degli spazi scoperti quali viottoli, corti, aie, deve possibilmente essere in cotto nelle sue forme tradizionali, in acciottolato o in pietra locale a piano di sega.
4. eventuali recinzioni dovranno essere realizzate rispettando i tipici modelli esistenti nella zona; sono assolutamente vietate tipologie estranee all'ambiente; eventuali muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietra locale o dovranno essere proposte soluzioni alternative da valutare da parte della Commissione Edilizia Comunale.
5. per le piantagioni interne dovranno essere sempre impiegate essenze locali di medio ed alto fusto; per i cespugli e le siepi di recinzione, di schermatura e di ornamento dovranno essere impiegate essenze scelte tra le seguenti: *Bosso - Laurus - Cotoneaster - Cretagus - Ligustro*.

8. Impianti tecnologici

1. i pannelli solari e fotovoltaici devono essere integrati nelle varie falde del tetto o inseriti nelle pareti non prospicienti la via pubblica principale, oppure possono essere posati su un'area riservata o su una struttura di supporto nei pressi del retro dell'edificio, in posizione visivamente meno percettibile.
2. non è consentita l'installazione, se non in modo opportunamente mascherato e non aggettanti dai muri, di condizionatori e di pompe di calore sulle facciate prospicienti

la via pubblica, o comunque da essa significativamente visibili. E consentita la libera installazione di detti impianti solo su facciate interne, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o su pareti non visibili da spazi pubblici.

3. L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti principali degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione visivamente meno percettibile.

9. Deroghe

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può autorizzare l'adozione di alternative soluzioni progettuali (comunque nel rispetto dei parametri edificatori di zona) in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità, specificatamente documentata mediante una analitica descrizione:
 - del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
 - del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali;
 - del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, etc.).
2. L'analisi filologica per l'adozione di soluzioni progettuali diverse dovrà altresì contenere:
 - l'identificazione delle UMI, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
 - l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
 - lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
 - lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.