



CITTA' DI ALTAVILLA SILENTINA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con delibera di Consiglio comunale n. 48 del 30/09/2005

INDICE

CAPITOLO I: Natura, oggetto e contenuti del regolamento edilizio.

CAPITOLO II: Concessione edilizia ed atti sostitutiva della medesima.

CAPITOLO III: Commissione edilizia integrata.

CAPITOLO IV: Strumenti urbanistici esecutivi.

CAPITOLO V: Definizioni edilizie ed urbanistiche.

CAPITOLO VI: Definizioni degli interventi.

CAPITOLO VII: Spazi per parcheggi privati.

CAPITOLO VIII: Esecuzione dei lavori.

CAPITOLO IX : Eliminazione delle barriere architettoniche.

CAPITOLO X: Abitabilità ed agibilità delle costruzioni.

CAPITOLO XI: Requisiti generali delle costruzioni.

CAPITOLO XII: Requisiti specifici degli edifici per abitazione.

CAPITOLO XIII: Requisiti specifici dei luoghi di lavoro.

CAPITOLO XIV: Requisiti dei luoghi adibiti a funzioni diverse.

CAPITOLO XV: Smaltimento dei liquami.

CAPITOLO XVI: Opere esteriori ai fabbricati.

CAPITOLO XVII: Norme di speciale tutela.

CAPITOLO XVIII: Norme sul colore, sui materiali e sugli altri elementi che interessano l'aspetto esteriore degli edifici.

CAPITOLO XIX: Norme finali e transitorie.

CAPITOLO I : NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 Natura del Regolamento Edilizio

1.1 Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 33 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, è atto normativo le cui prescrizioni hanno i caratteri della generalità e dell'astrattezza e sono finalizzate sia ad obiettivi di pubblico interesse quale l'ordinato sviluppo edilizio in rapporto alla funzionalità, all'igiene, all'estetica ed alla tutela dei valori architettonici ed ambientali, sia alla tutela di interessi privati mediante la regolamentazione dei rapporti di vicinato.

Art. 2 Oggetto del Regolamento Edilizio

2.1 Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie specificate all'art. 33 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, delle altre materie demandate al Regolamento Edilizio da disposizioni con forza di legge nonché delle ulteriori materie che, anche con carattere eminentemente locale, abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale.

Art. 3 Contenuto del Regolamento Edilizio

3.1 Il presente Regolamento contiene :

- a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale nonché riferimenti e rimandi a dette norme prevalenti;
- b) disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali;
- c) riferimenti e rimandi a norme di livello nazionale o regionale che prevalgono direttamente sulle norme locali;
- d) disposizioni obbligatorie di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio ed alla loro ordinata organizzazione e gestione;
- e) linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;
- f) allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica.

3.2 Le disposizioni, o i riferimenti e rimandi, di cui alla lettera "a" sono riportate al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere dal loro recepimento nella norma locale. Esse possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. In tal caso la nuova norma deve intendersi introdotta nel presente Regolamento a farne parte integrante in sostituzione di quella modificata, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del comune. Parimenti devono intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni esplicitamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate dopo la sua approvazione. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del comune, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

- 3.3 Le norme di cui alla lettera "b" sono desunte da disposizioni nazionali e regionali che, non prevalendo sulle norme locali, non potrebbero altrimenti trovare applicazione sul territorio comunale. Dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali che non conservano alcun legame con le disposizioni nazionali o regionali da cui sono desunte. L'eventuale modifica od integrazione di queste ultime non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento fino al momento in cui il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.
- 3.4 I riferimenti ed i rimandi di cui alla lettera "c" sono riportati al fine di regolamentare specifiche materie mediante altre ed autonome fonti normative di livello nazionale e regionale che altrimenti non troverebbero applicazione sul territorio comunale. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto di recepimento, si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.
- 3.5 Le norme di cui alla lettera "d" sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti. Ogni parte del presente Regolamento che non sia esplicitamente riconducibile ai casi di cui alle lettere "a", "b", "c" ed "e" deve intendersi ricondotto al caso di cui alla lettera "d".
- 3.6 Le linee guida di cui alla lettera "e" sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette linee hanno valore semplicemente indicativo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.
- 3.7 Gli allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica sono contraddistinti con le lettere :
- "A" Tecniche di intervento ammesse in assenza di specifica progettazione sugli edifici sottoposti a particolare tutela;
 - "B" Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee;
 - "C" Criteri interpretativi ed applicativi di altre norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica;
 - "D" Linee guida e raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici nelle grandi aree di trasformazione e sviluppo urbano, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni;
 - "E" Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento;
 - "F" Modalità di progettazione e collaudo delle stazioni radiobase di telefonia cellulare.
 - "G" Disposizioni applicative in materia di Barriere Architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi.

CAPITOLO II : CONCESSIONE EDILIZIA ED ATTI SOSTITUTIVI DELLA MEDESIMA

Art. 4 Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie

- 4.1 Nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. 19/01, gli atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie, a seconda della natura ed entità delle medesime, sono soggetti:

- a) al rilascio della concessione edilizia di cui all'art. 1 della L.R. 19/01;
- b) ad attestazione di conformità mediante deposito della denuncia di inizio attività di cui all'art. 2 della L.R. 19/01, oppure, ove questa non sia ammissibile, mediante il rilascio della autorizzazione edilizia.

4.2 I progetti da allegare agli atti di cui al primo comma debbono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.

Art. 5 Soggetto competente al rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie

5.1 Ai sensi dell'art. 107 della T.U. 267/2000, il soggetto cui compete il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie è il Dirigente del Servizio.

Art. 6 Concessione edilizia

6.1 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

6.1.1 Ai sensi dell'art. 1 della L. 10/77, sono soggette a concessione edilizia le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e più esattamente:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;
- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

6.1.2 Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera è autorizzata secondo le modalità previste dalla L.109/94 e s.m.i., ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

6.1.3 Richieste di concessione edilizia potranno essere avanzate esclusivamente nei casi previsti al precedente comma 6.1.1 e mai nel caso di interventi eseguibili a seguito di

semplice attestazione di conformità.

6.2 PROCEDURA PER IL RILASCIO E TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- 6.2.1 La concessione edilizia viene rilasciata dal soggetto di cui all'art.5.1 con le procedure di cui all'art.1 comma 2) della L.R. 19/01.
- 6.2.2 Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno e tre anni dalla data di rilascio. Ai sensi dell'art. 4 della L. 10/77, un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 6.2.3 Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data comunicazione al richiedente, specificando l'entità del contributo. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo. Ove l'interessato non provveda alla corresponsione del contributo ed al ritiro della concessione entro un anno dalla data del rilascio, la concessione medesima decade e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere a richiesta di nuovo atto abilitante; dell'avvenuta decadenza viene data comunicazione all'interessato.

6.3 ACQUISIZIONE DI PARERI NULLA-OSTA ED ALTRI ATTI DI ASSENSO - CONVENZIONI OBBLIGATORIE

- 6.3.1 Fatte salve le casistiche definite da specifiche discipline di settore, la concessione edilizia viene rilasciata limitatamente ai meri aspetti edilizio-urbanistici di competenza comunale e non esime l'interessato dal richiedere ed acquisire gli eventuali atti di assenso necessari per l'esecuzione delle opere progettate e di competenza di altre amministrazioni nonché le eventuali ulteriori autorizzazioni, anche di competenza comunale semprechè non essenziali per la valutazione del progetto, necessarie per il concreto esercizio dell'attività da insediare in conseguenza delle opere.
- 6.3.2 La mancata acquisizione di detti atti di assenso peraltro non costituisce elemento ostativo al rilascio della concessione, che viene rilasciata prescindendo dei medesimi.
- 6.3.3 Sono fatte salve le procedure indicate nel D.P.R. 20 Ottobre 1998 n.447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L.15 marzo 1997 n. 59) per le opere dallo stesso disciplinate. A tal proposito, con apposito atto di organizzazione in riferimento alla disciplina dello Sportello Unico per le imprese, vengono disciplinati gli aspetti organizzativi e procedurali avuto riguardo dell'esercizio delle competenze del Comune e dei rapporti con le altre pubbliche amministrazioni interessate, nonché agli adempimenti necessari per le relative procedure. Nel rispetto della disciplina del presente Regolamento, l'Amministrazione, mediante appositi atti di organizzazione, adotta misure volte ad assicurare che per le pratiche ed i procedimenti diversi da quelli riconducibili allo Sportello Unico delle imprese, sia possibile rivolgersi ad uno sportello unico comunale.
- 6.3.4 Qualora l'interessato lo ritenga opportuno, può richiedere pareri preventivi su progetti di opere edilizie alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale,

fermo restando che detto parere non è mai necessario per il rilascio della concessione edilizia. Per l'inizio di un'attività produttiva restano fermi gli obblighi di cui all'art. 48 del D.P.R. 303/56 in tutti i casi ivi disciplinati.

6.3.5 Il decorso del termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento ⁽¹⁾ delle autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99 ⁽²⁾, non costituisce condizione per il rilascio della concessione edilizia. Nel caso in cui la concessione venga rilasciata prima che sia decorso il termine prescritto per l'esercizio di detto potere di annullamento, il fatto deve essere debitamente evidenziato nella concessione medesima. In tal caso l'onere di accertare l'esito definitivo della procedura in corso fa carico al concessionario. Qualora l'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99 venisse annullata, i lavori che richiedevano la medesima non possono essere iniziati o, qualora già in corso, debbono essere immediatamente sospesi.

6.3.6 Nel caso in cui le N.T.A. del P.R.G. assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, il rilascio della concessione è subordinata alla stipula della convenzione medesima. In detti casi i termini di inizio ed ultimazione dei lavori decorrono dalla data di stipula. Restano ferme le disposizioni del comma 6.2 per quanto attiene la procedura di ritiro della concessione ed il pagamento dell'eventuale contributo.

6.4 DECADENZA DELLA CONCESSIONE PER MANCATO INIZIO DEI LAVORI

6.4.1 Ove il concessionario non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio della concessione, il soggetto di cui al comma 5.1 ne pronuncia la decadenza. Con la notifica al concessionario dell'avvenuta decadenza, la concessione viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere deve essere richiesta una nuova concessione.

6.4.2 All'eventuale nuova richiesta di concessione si applicheranno le norme generali in materia di concessioni edilizie, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio della nuova concessione.

6.5 OPERE NON ESEGUITE NEI TERMINI DI VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE

6.5.1 Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità della concessione, a seconda del caso ricorrente, può procedersi alla proroga del termine di ultimazione, al rinnovo della concessione oppure al rilascio di una nuova concessione.

6.5.2 Il termine di ultimazione dei lavori indicato nella concessione edilizia può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario. Sono tali (e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione) i seguenti fatti (vedi punto 6.2.2):

- a) il sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto;
- b) il provvedimento di sospensione dei lavori;
- c) la dichiarazione di fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d) impedimenti derivanti da eventi naturali;
- e) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio

⁽¹⁾ Potere già attribuito al Ministro dei Beni Culturali dall'art. 82, comma 9, ultimo comma, del D.P.R. 24 luglio 1977, nr. 616, come modificato dall'art.1 della legge 8 agosto 1985, nr. 431 ed oggi attribuito allo stesso Ministero dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 490/99.

⁽²⁾ già art. 7 della L. 1497/39

contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta della concessione.

- 6.5.3 Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il concessionario può avanzare, prima della dichiarazione di decadenza della concessione, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del concessionario. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità della concessione alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima.
- 6.5.4 La concessione edilizia è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui al comma 6.5.2, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità i termini temporali di validità della concessione non possono essere prorogati oltre dodici mesi dalla originaria scadenza.
- 6.5.5 In ogni altro caso (oppure quando non sia avanzata l'apposita istanza di cui al comma 6.5.3) per l'esecuzione delle opere non ultimate nei termini di validità della medesima occorre procedere al rinnovo della concessione oppure al rilascio di nuova concessione.
- 6.5.6 Può procedersi al rinnovo della concessione edilizia solo quando le opere ancora da eseguire risultino conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo. In tal caso il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo prima che sia dichiarata la decadenza delle concessione.
- 6.5.7 Quando la concessione non risulti prorogabile o rinnovabile (o comunque quando non risulti avanzata alcuna istanza di proroga o di rinnovo), il soggetto di cui al comma 5.1 pronuncia l'avvenuta decadenza della concessione a suo tempo rilasciata.
- 6.5.8 Con la notifica al concessionario dell'avvenuta decadenza, la concessione originaria viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stata chiesta ed ottenuta nuova ed apposita concessione edilizia in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio, se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

Art. 7 Attestazione di conformità

7.1 OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

- 7.1.1 Ai sensi dell'art.2 della L.R.19/01, sono soggette ad attestazione di conformità :
- a) gli interventi già indicati come soggetti a concessione edilizia al comma 6.1.1 quando siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente attestata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione dei piani attuativi o in sede di ricognizione di quelli già vigenti.
 - b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave;
 - c) le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta(Dia);
 - d) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;
 - e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di

opere edilizie;

- f) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

7.1.2 Sono inoltre soggetti ad attestazione di conformità i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente :

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili ;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, nonchè gli ulteriori interventi ad essi assimilati e cioè :
 - le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e valendo le seguenti precisazioni :
 - la prescrizione in merito all'impiego di materiali identici si ritiene soddisfatta quando l'intervento non comporti sostanziale alterazione dei materiali che determinano i caratteri tipologici della costruzione e del suo aspetto esteriore;
 - è sempre ammessa la sostituzione dei materiali che costituiscono le strutture portanti nonchè l'innovazione dello schema statico dell'edificio quando ciò sia necessario a conseguire l'adeguamento alla vigente normativa antisismica.
 - la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
 - le addizioni, anche in deroga agli indici urbanistici, per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dal P.R.G., al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, con le seguenti precisazioni :
 - l'eventuale deroga agli indici urbanistici deve intendersi riferita alla capacità edificatoria, come definita all'art. 42 del presente Regolamento, ed opera nei confronti delle sole addizioni per servizi igienici, i quali non dovranno comunque superare di oltre il 15% le superfici minime prescritte dal presente Regolamento (fermo restando che i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali non sono da computarsi ai fini della S.U.L. e che non necessitano pertanto di deroga);
 - la deroga medesima non opera nei confronti degli interventi ammissibili sugli edifici in funzione della loro classificazione di P.R.G., la quale può risultare ostativa a qualsiasi tipo di addizione;
 - l'eventuale rialzamento del sottotetto non rientra mai tra gli interventi cui sia applicabile la deroga e pertanto è ammissibile soltanto nei limiti della capacità edificatoria dell'edificio o dell'area e nel rispetto della classificazione prevista dal P.R.G.
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed al-

l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità (ove previsti dal P.R.G.) e alla capacità edificatoria dell'edificio (in tutti gli altri casi).

7.2 ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

7.2.1 L'attestazione di conformità delle opere e degli interventi di cui ai commi 7.1.1 e 7.1.2 si effettua mediante denuncia di inizio attività (D.I.A), salvo che non sussista una o più delle seguenti cause di esclusione :

- per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il parere della Commissione Edilizia Integrata ed il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 ⁽³⁾, secondo quanto precisato all'art. 22 del presente Regolamento;
- gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394;
- gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1bis della L. 431/85 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla L. 183/89;
- gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso, con le seguenti precisazioni :
 - per modifica della destinazione d'uso si intende il passaggio dall'una all'altra delle categorie di destinazioni di cui all'art. 194,
 - la modifica di sagoma e prospetti deve intendersi come contestuale (risultando quindi ammessi a D.I.A. gli interventi che comportino la modifica della sola sagoma o dei soli prospetti così come definiti dal presente Regolamento).

7.2.2 Per quanto attiene gli immobili qualificati come beni culturali ed assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 (già L. 1089/39) non può procedersi a denuncia di inizio attività se non dopo che il progetto sia stato espressamente approvato a norma dell'art. 23 dello stesso D.Lgs. 490/99. Una volta acquisita detta approvazione si considerano superate anche tutte le altre condizioni ostative di cui al comma precedente.

7.2.3 La denuncia di inizio attività è effettuata con le modalità e le procedure di cui all'art.2 della L.R.19/01.

7.2.4 La denuncia di inizio attività è corredata dal progetto delle opere (costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal presente Regolamento per l'intervento ricorrente) e da dettagliata relazione. A corredo della stessa dovrà altresì essere prodotto l'apposito modello ISTAT, debitamente compilato, nel caso in cui l'intervento preveda incremento di S.U.L.

7.2.5 Qualora il responsabile del procedimento riscontri che la denuncia non è conforme alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, dispone la sospensione cautelare dei lavori e contestualmente invita l'interessato a conformare il progetto eliminando i contrasti riscontrati. Il termine per l'inizio dei lavori decorre nuovamente per intero dal momento del deposito del progetto conformato. Nel caso l'interessato non provveda a detto adempimento entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, il responsabile del procedimento notifica agli interessati l'avvio del procedimento di annullamento della D.I.A. e procede, se del caso, alla segnalazione della eventuale falsa attestazione da

⁽³⁾ già art. 7 della L. 1497/39

parte del professionista.

- 7.2.7 Qualora i lavori siano iniziati prima di venti giorni (decorrenti dalla data di deposito per le denunce che non diano luoghi a rilievi e dalla data di conformazione nei casi di cui al comma precedente) si applica la sanzione amministrativa di € 516,45 (cinquecentosedici/45). Decorso un anno senza che i lavori siano iniziati, la denuncia di inizio attività decade e le opere non possono essere eseguite se non a seguito di un nuovo atto abilitante.
- 7.2.8 I lavori debbono essere ultimati entro tre anni dalla data di cui al comma precedente e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici comunali.

7.3 ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ MEDIANTE AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

- 7.3.1 L'attestazione di conformità delle opere e degli interventi di cui ai commi 7.1.1 e 7.1.2 è effettuata mediante rilascio di autorizzazione edilizia nei soli casi in cui ricorrano una o più delle cause di esclusione di cui al comma 7.2 e pertanto non sia possibile avvalersi della denuncia di inizio attività.
- 7.3.2 L'autorizzazione edilizia è rilasciata al proprietario o a chi ne abbia titolo con le stesse procedure previste per la concessione edilizia al precedente art. 5.

Art. 8 Varianti in corso d'opera

- 8.1 Alle opere in corso di esecuzione a seguito di concessioni o autorizzazioni edilizie nonché di denunce di inizio attività, è possibile apportare varianti in corso d'opera con le modalità e procedure indicate al presente articolo.
- 8.2 Non è necessario alcun adempimento preliminare per eseguire in corso d'opera varianti che :
- siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati,
 - non comportino modifiche della sagoma o incremento della S.U.L. della costruzione;
 - non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
 - non comportino incremento del numero delle unità immobiliari;
 - non necessitino del preventivo rilascio dell' autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99⁽⁴⁾.
- 8.3 Per gli immobili qualificati come beni culturali ed assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 (già L. 1089/39) non può procedersi alle varianti di cui al comma precedente se non dopo che il progetto sia stato espressamente approvato a norma dell'art. 23 dello stesso D.Lgs. 490/99.
- 8.4 Dette varianti sono eseguibili in qualsiasi momento sotto la diretta responsabilità del Direttore dei Lavori e per le medesime sussiste esclusivamente l'obbligo di trasmettere al Comune il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata.
- 8.5 Qualora le varianti eseguite comportino un incremento del contributo dovuto, l'interessato dovrà procedere ai conguagli del caso prima degli adempimenti finali di cui al comma precedente.
- 8.6 Alle varianti che eccedono i limiti di cui al comma 8.2 si applicano le stesse disposizioni e procedure prescritte per l'atto del quale costituiscono variante.

⁽⁴⁾ già art. 7 della L. 1497/39

Art. 9 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

- 9.1 Potranno essere iniziate in assenza di concessione, autorizzazione o D.I.A. :
 — le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
 — le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.
- 9.2 Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di autorizzazione o concessione edilizia oppure con il deposito di denuncia di inizio attività in funzione del tipo di intervento ricorrente.-
- 9.3 Alle disposizioni di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere non sanzionabili di cui al primo comma dell'art. 10 della L. 47/85 e cioè per le opere eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

Art. 10 Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione

- 10.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE
- 10.1.1 Le domande di concessione e di autorizzazione edilizia, nonché le D.I.A., devono essere corredata dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento. Le Richieste di concessioni edilizie vanno corredate da un versamento di € 50,00 quale contributo spesa per l'istruttoria delle richieste di concessioni, e di € 25,00 per le varianti.
- 10.1.2 Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a richiedere l'atto abilitante e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, il quale assume ogni responsabilità relativa.
- 10.1.3 Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al soggetto di cui al comma 5.1, contestualmente, dal titolare dell'atto abilitante e dagli interessati.
- 10.1.4 I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.
- 10.1.5 La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono prescritte dal presente Regolamento. Dette prescrizioni potranno essere modificate in funzione di mutate esigenze operative e funzionali con motivata Determinazione dal soggetto di cui all'art. 5.1.

Art. 11 Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti

preliminari.

- 11.1 Le opere che, ai sensi della legislazione vigente in materia, non siano subordinate ad uno degli atti di cui ai precedenti art. 5, 6 e 7, potranno essere eseguite senza alcun adempimento preliminare, fermo restando che anche per le medesime è richiesto l'integrale rispetto della vigente disciplina edilizio-urbanistica, ivi comprese le eventuali prescrizioni esecutive del presente Regolamento.

Art. 12 Contributo di concessione.

- 12.1 ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
- 12.1.1 L'esecuzione di opere edilizie, indipendentemente dalla tipologia degli atti che le abilitano, comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
- 12.1.2 Sono fatti salvi i casi di cui la legge, nazionale e/o regionale stabilisca il carattere gratuito dell'atto.
- 12.1.3 Ai fini della gratuità dell'intervento, sono considerati edifici unifamiliari che soddisfino a tutti i seguenti requisiti :
- siano destinati ad uso residenziale;
 - siano privi di parti comuni;
 - siano autonomamente utilizzabili, ancorché compresi in schiere o tipologie in linea;
 - siano costituiti da una sola unità immobiliare ad uso residenziale che occupi l'intera costruzione, dalle fondazioni alla copertura, fatti salvi i soli vani accessori e pertinenziali (cantina, garage, ecc.) che possono avere propria e distinta rappresentazione catastale;
 - presentino una S.U.L. non superiore a mq. 150.
- 12.2 CONTRIBUTO COMMISURATO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 12.2.1 La quota parte del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione si determina applicando al volume reale della costruzione (oppure, ove previsto, alla sua superficie) la tariffa unitaria di cui alla norma vigente al rilascio della Concessione ed in funzione delle diverse destinazioni d'uso.
- 12.3 CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE
- 12.3.1 La quota parte del contributo commisurato al costo di costruzione si determina mediante una perizia sintetica redatta secondo i seguenti criteri :
- a) per le costruzioni ad uso residenziale : il costo di costruzione si determina come prodotto della superficie complessiva di cui all'art. 2 del D.M. 10/05/1977 per il costo unitario di costruzione di cui all'art. 1 dello stesso decreto (aggiornato ai nuovi valori di volta in volta disposti dal Ministero dei Lavori Pubblici) ed applicando poi le aliquote indicate con apposita delibera del Consiglio Comunale ;
 - b) per le costruzioni ad uso turistico: il costo di costruzione si determina come prodotto della superficie complessiva di cui all'art. 2 del D.M. 10/05/1977 per il costo base di cui all'art. 14 della L. 392/78 (anch'esso aggiornato ai nuovi valori di volta in volta disposti con decreto ministeriale) ed applicando poi le aliquote indicate con apposita delibera del Consiglio Comunale;

c) per le costruzioni ad uso direzionale e commerciale: il costo di costruzione si determina come indicato alla precedente lettera "b" previa applicazione del coefficiente correttivo 0,857 al fine di ottenere la perequazione dei costi effettivi per gli immobili destinati ad attività direzionale e commerciale;

12.3.2 E' facoltà del richiedente la concessione produrre, in luogo della perizia sintetica di cui ai commi precedenti, una stima analitica del costo delle opere. Detta stima dovrà comprendere tutte le lavorazioni necessarie per dare l'opera compiuta in ogni sua parte ed essere sottoscritta da tecnico abilitato alla progettazione. Detta stima sarà redatta, sotto forma di perizia giurata, con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere previste dal progetto i prezzi unitari delle medesime desunti da prezzari ufficiali di livello provinciale o regionale.

12.3.3 Per manufatti non valutabili in termini di superficie e/o di volume (piscine, campi da tennis, ecc.) non è ammessa la perizia sintetica e deve necessariamente essere prodotta la perizia analitica di cui al comma precedente.

CAPITOLO III : COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Art. 13 Commissione.

13.1 Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, viene istituita la seguente Commissione Consultiva :

- a) Commissione Edilizia Integrata

Art. 14 Commissione Edilizia Integrata

14.1 Per l'esame di domande di autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 ⁽⁵⁾, La Commissione Edilizia Integrata è così composta :

- a) Sindaco o suo delegato tra assessori o consiglieri comunali: Presidente;
- b) il Dirigente del Servizio Urbanistica;
- c) tre membri esterni all'Amministrazione, scelti tra esperti di Edilizia, Urbanistica, Arte e Storia e nominati dal Consiglio Comunale;
- d) tre membri esterni esperti in materia paesistica ed ambientale.

14.2 I membri esterni sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno. I membri esterni esperti in materia paesistica ed ambientale di cui al punto d), sono scelti, sulla base di curricula da allegare al provvedimento deliberativo, tra :

- a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali ovvero in possesso di diploma post universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;
- b) professori, ricercatori universitari nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche, diplomati esperti in materie storiche;
- c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza con competenza in materia paesaggistica ed ambientale.

14.3 La Commissione Edilizia Integrata si esprime a maggioranza con parere motivato in materia di protezione delle bellezze naturali. Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela ambientale, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

14.4 In merito alle ulteriori incombenze della Commissione Edilizia Integrata ed alle modalità del suo funzionamento si dovrà fare riferimento alle disposizioni regionali di sub delega.

⁽⁵⁾ già art. 7 della L. 1497/39

Art. 15 Progetti da sottoporre al parere della Commissione Edilizia Integrata

- 15.1 Sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata i progetti ricadenti in zona sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 ⁽⁶⁾ quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.
- 15.2 Sono inoltre sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 ⁽⁷⁾, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.
- 15.3 Non sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata, in quanto non è richiesto il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 ⁽⁸⁾, i progetti degli interventi che non comportano modifiche esterne nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio o al complesso immobiliare quali chiostri, cortili, chiostrine, e simili).
- 15.4 Non sono inoltre sottoposte al parere della Commissione Edilizia Integrata le piccole modifiche delle facciate, ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo ricorrente nella zona. E' fatta eccezione per gli immobili soggetti a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 490/99 ⁽⁹⁾ nei quali qualsiasi modifica esterna è comunque soggetta al parere della Commissione Edilizia Integrata ed al rilascio della autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs 490/99

⁽⁶⁾ già L. 1497/39

⁽⁷⁾ già art. 7 della L. 1497/39

⁽⁸⁾ già art. 7 della L. 1497/39

⁽⁹⁾ già L. 1497/39

⁽¹⁰⁾ già art.7 della L. 1497/39

CAPITOLO IV : STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI -

Art. 16 Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)

- 16.1 I Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nel P.R.G. nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G.
- 16.2 I P.U.E. possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento.
- 16.3 I P.U.E. di iniziativa pubblica o privata comprendono :
- a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42.
 - b) Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art. 28 della L. 1150/42.
 - c) Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62.
 - d) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71.
 - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 457/78.
 - f) Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella Legge 493/93.
 - g) Programmi integrati di intervento promossi dal Comune ai sensi della L.179/92.
 - h) Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo.
- 16.4 Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi artt. 25, 26, 27, 28 e 29 nonché quelle previste nelle N.T.A. del P.R.G. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di P.U.E., valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 17 Piani particolareggiati di iniziativa privata

- 17.1 I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti, soltanto nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G.
- 17.2 Con apposita deliberazione di Giunta, il Comune può invitare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato, a predisporre il progetto del Piano, nonché lo schema di convenzione entro termini stabiliti. Trascorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo periodo del presente comma.
- 17.3 Il Comune, in sede di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, può, ove se ne ravvisi il pubblico interesse, permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle N.T.A. del P.R.G.
- 17.4 Nelle aree di cui al comma 17.1, in attesa di piano attuativo, sarà possibile intervenire soltanto sul patrimonio edilizio esistente, con interventi di cui alle lettere "a", "b" e "c" di cui all'art. 31 L.457/78; fatte salve eventuali diverse disposizioni di carattere nazionale o regionale..

Art. 18 Piani di Recupero di iniziativa privata

- 18.1 I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.
- 18.2 L'individuazione delle zone di recupero avviene in riferimento alle categorie di degrado; la deliberazione di individuazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.
- 18.3 I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati.
- 18.4 Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, normative o interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.
- 18.5 Il progetto del Piano di Recupero, costituito dagli elaborati di cui all'art. 28, è istruito dai competenti uffici comunali. Successivamente la proposta di Piano di Recupero viene sottoposta, unitamente alla Convenzione, all'approvazione della Giunta Comunale.
- 18.6 Il Piano di Recupero definitivamente approvato trova poi attuazione mediante la presentazione dei progetti edilizi ed il rilascio delle relative concessioni edilizie.
- 18.7 Il Piano di Recupero, sulla base di approfonditi studi tipologici, morfologici e storici, potrà modificare la classificazione prevista dal P.R.G. per gli edifici interessati dal Piano medesimo, eccezion fatta per quelli notificati, anche solo parzialmente, ai sensi della Legge 1089/39. Le modifiche di classificazione eventualmente previste dovranno essere debitamente evidenziate già in fase di richiesta preliminare.
- 18.8 Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, normative od interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.
- 18.9 Prima di procedere alla redazione di un Piano di Recupero, è facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare che sintetizzi finalità, contenuti ed impostazione progettuale del Piano di Recupero.
- 18.10 A tal fine i proprietari possono avanzare apposita istanza corredata dalla documentazione di cui al comma 28.1. Il progetto preliminare di Piano di Recupero viene istruito dall'Ufficio e sottoposto al parere della Commissione Urbanistica. La Giunta Comunale si esprime in via definitiva sul progetto preliminare e le relative determinazioni vengono notificate agli interessati specificando, qualora occorrono, le prescrizioni e gli indirizzi cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.

Art. 19 Elaborati dei Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)

- 19.1 Fermo restando che il P.U.E., dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:
- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5000, con l'indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
 - b) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, nonché documentazione fotografica relativa;
 - c) Progetto planovolumetrico, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali, e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento;
 - d) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
 - e) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.E., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d";
 - f) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul microreticolo sul drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.
 - g) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo P.U.E.
 - h) Relazione tecnica illustrativa.
 - i) Norme tecniche di attuazione.
 - j) Schema della Convenzione.

Art. 20 Elaborati dei Piani di Recupero

- 20.1 Fermo restando che il Piano di Recupero dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:
- a) Relazione generale contenente :
 - gli obiettivi del Piano e delle modalità di attuazione,
 - indicazione delle categorie di intervento previste,
 - individuazione dei soggetti operatori,
 - descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita nel caso degli immobili vincolati.

- b) Norme tecniche di attuazione.
- c) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- d) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni del progetto di cui alla precedente lettera "d".
- e) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- f) Documentazione fotografica;
- g) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le eventuali situazioni di degrado.
- h) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 completo di planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli interventi previsti secondo le classificazioni di cui alle N.T.A. del P.R.G.. Il progetto dovrà indicare le unità minime di intervento, le unità immobiliari, le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre contenere la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento.
- i) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.
- j) Schema di convenzione.
- k) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano.

- 20.2 Nel caso in cui il Piano interessi aree soggette al vincolo di cui al Capo I D. Lgs. 490/2000 dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata alla competente Soprintendenza. L'ottenimento del relativo nulla-osta sarà condizione necessaria per la definitiva approvazione del Piano.
- 20.3 In caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione di cui alla lettera "a" dovrà essere corredata da una perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.
- 20.4 Nel caso in cui il Piano interessi aree soggette al vincolo di cui alla L. 1497/39 ovvero immobili soggetti al vincolo indiretto di cui all'art. 21 della L. 1089/39, al progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata agli enti preposti alla tutela dei vincoli ricorrenti per il rilascio dei nullaosta o autorizzazioni previsti della legislazione vigente.

Art. 21 Convenzioni

21.1 La Convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.R.G.;

- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti della aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

21.2 Le convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/78.

21.3 La stipula di una convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche. La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

CAPITOLO V : DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Art. 22 Definizioni edilizie ed urbanistiche.

22.1 Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli da 23 a 36.

22.2 Si considerano parametri urbanistici quelli espressamente prescritti come tali dalle **N.T.A.** ai fini dell'attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente, cioè :

- Superficie territoriale (S.T.)
- Superficie fondiaria (S.F.)
- Superficie destinata a servizi pubblici (S.P.)
- Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)
- Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)
- Superficie utile lorda (S.U.L.)
- Altezza massima del fabbricato (H.M.)

Art. 23 Superficie territoriale (S.T.)

23.1 E' la superficie delle aree perimetrata sulle planimetrie di P.R.G. nelle quali lo stesso P.R.G. si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.), comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e/o nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 24 Superficie destinata a servizi pubblici (S.P.)

24.1 E' la superficie delle aree da cedere al Comune e destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici. Essa è di norma indicata per le aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica e, ove prevista, risulta dalle tabelle e schede che fanno parte integrante delle **N.T.A.** del P.R.G.

Art. 25 Superficie fondiaria (S.F.)

25.1 E' la superficie dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in generale al pubblico uso.

Art. 26 Superficie utile lorda (S.U.L.)

26.1 E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature, locali di servizio, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione :

- a) dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
- b) dei porticati a piano terreno ad uso privato e delle logge **con profondità non maggiore di m. 1.20 e luce netta non superiore a m.3.00**, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 40% della S.U.L. interessata dal progetto;
- c) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte;

- d) delle bussole di entrata fino ad una superficie di mq. 6 nonché delle pensiline con sporgenze fino a ml. 4,50;

Art. 27 Superficie coperta (S.C.)

- 27.1 **Per superficie coperta di un edificio si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i cavedi, le chiostrine, i portici, le gallerie anche di uso pubblico, i ballatoi, le logge, le terrazze, con esclusione delle parti aggettanti aperte come i balconi con sbalzi non superiori a m. 1.20, i cornicioni, sporti di gronda e simili.**

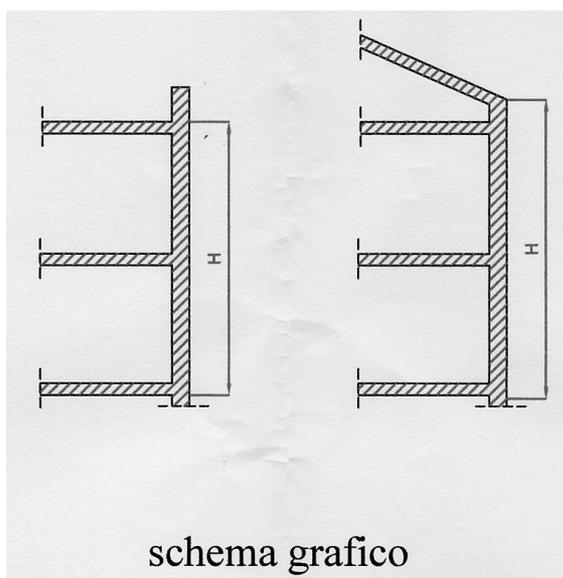
Art. 28 Rapporto di copertura (R.C.)

- 28.1 E' il rapporto S.C./S.F. fra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria (compreso aservimento) (S.F.), espresso in percentuale.

Art. 29 Altezza massima del fabbricato (H.M.)

- 29.1 **L'altezza massima del fabbricato è la misura del segmento, appartenente ad una retta verticale, aventi per estremi inferiori e superiori rispettivamente l'intersezione della retta stessa con il piano di campagna (o il marciapiede esistente) e con il piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.**

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato –atteso che non può fuoriuscire dal filo esterno del muro perimetrale oltre 1.00mt-il segmento è misurato sulla retta verticale individuata tra il piano di campagna e l'intersezione del filo esterno del muro perimetrale con l'estradosso della falda inclinata (vedi schema grafico)."



- 29.2 In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte, misurate come prescritto

al comma precedente.

- 29.3 Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati:
- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50;
 - i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
 - i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici, tetti di copertura.
- 29.4 Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 30% ed impostata alla quota di cui alla lettera "a" del comma 39.1.
- 29.5 Qualora le **N.T.A.** del P.R.G. prescrivano un'altezza massima da determinarsi in funzione dell'edificato circostante, la condizione si intende soddisfatta quando siano verificate entrambe le seguenti condizioni :
- l'altezza media ponderale dell'edificio non sia superiore all'altezza media ponderale dell'edificato preesistente così come individuato **dalle N.T.A.**;
 - l'altezza massima di ciascun fronte dell'edificio non sia superiore al più alto fronte dell'edificato preesistente così come individuato **dalle N.T.A.**;

Art. 30 Volume del fabbricato (V.F.)

- 30.1 E' il volume reale da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento , N.T.A del P.R.G. od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione. Esso è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (S.U.L.) ***di ogni piano per le altezze effettive di ognuno di esse misurate dal calpestio del piano all'estradosso del solaio superiore.***

Art. 31 Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.)

- 31.1 E' il rapporto V.F./S.T. fra il volume del fabbricato (V.F.) e la superficie territoriale (S.T.), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

Art. 32 Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.)

- 32.1 E' il rapporto V.F./S.F. fra il volume del fabbricato (V.F.) e la superficie fondiaria (S.F.), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

Art. 33 Volumi tecnici

- 33.1 Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
- 33.2 Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :
- le cabine elettriche ed i locali caldaia,
 - gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
 - gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
 - ***gli exstracorsa dei vani ascensori ed i relativi locali macchine;***
 - gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali

comignoli e ciminiera,

- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- ***i torrini dei vani scala nonché gli abbaini con le caratteristiche previste dal regolamento;***
- ***I volumi dei piani sottotetti senza destinazione d'uso, aventi un'altezza massima all'estradosso del colmo di mt 2.40 misurata dal calpestio finito dell'ultimo solaio piano;***
- gli impianti tecnologici in genere;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili (C.M. dei LL.PP.n 2474/73).

33.3 I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Art. 34 Sagoma dell'edificio

34.1 Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da :

- gli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque S.U.L. (pensiline con aggetto superiore a ml. 4,50, porzioni di logge o porticati ad uso privato eccedenti il 40% della S.U.L., ecc.);

34.2 Non concorrono alla determinazione della sagoma (ferme restando le limitazioni previste dal P.R.G) :

- i balconi ***o terrazzi (aggettanti non più di mt.1.20)***, gli aggetti ornamentali ***o cornicioni (se sporgenti meno di mt 1.20)***, le tettoie a sbalzo ***aggettanti non più di mt 1.20***, i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono S.U.L. secondo quanto disposto dall'art. 26,
- la porzione interrata dell'edificio, qualunque sia la destinazione e la consistenza della medesima,
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica.
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 6,00;
- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 100 cm. rispetto alla situazione preesistente.

34.3 Il presente Regolamento determina i casi in cui può ritenersi ininfluenza, ai fini della determinazione della sagoma, la sostituzione di coperture piane con coperture inclinate.

Art. 35 Logge e porticati

35.1 Si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

- 35.2 Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che abbiano una luce netta superiore a ml 3.00.
- 35.3 Si definiscono porticati le logge poste a livello di terreno circostante l'edificio, a sistemazione avvenuta, con un'altezza massima dal terreno sistemato di cm 50 e con una area porticata non superiore al 40% dell'intera superficie del fabbricato qualunque sia la destinazione d'uso del fabbricato di cui è pertinenza.

Art. 36 Prospetti

- 36.1 Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.
- 36.2 Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.
- 36.3 Non costituiscono modifica dei prospetti, anche ai fini dell'art. 6.2.1, le seguenti opere :
- sostituzione degli infissi (ferme restando le prescrizioni del Capitolo XVIII);
 - riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e semprechè si tratti di aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato;
 - le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dal presente Regolamento.

Art. 37 Distanze minime tra edifici

- 37.1 DISTANZA TRA EDIFICI
- 37.1.1 Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento e N.T.A..
- 37.1.2 Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti ai fini delle determinazioni di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal presente Regolamento.
- 37.2 PARETI FINESTRATE E NON FINESTRATE
- 37.2.1 Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.
- 37.2.2 Non costituiscono invece pareti finestrate :
- a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
 - b) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il

presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;

- c) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml. 4,00 dalla finestra più prossima;
- d) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") sottostanti finestre, a partire da ml. 1,20 dal davanzale delle finestre medesime;
- e) le pareti prive di aperture.

37.3 MINIMA DISTANZA TRA EDIFICI

37.3.1 In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica è prescritta una distanza minima prevista dalle N.T.A. del P.R.G. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nelle zone omogenee "B", "C", "D" ed "E" detta distanza minima si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta all'art. 886 C.C, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.

37.3.2 Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, semprechè l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando superiori.

37.3.3 In tutto il territorio comunale la distanza minima di cui al comma 37.3.1 non trova applicazione nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni ed altre trasformazioni che non comportino riduzione della distanza preesistente.

37.3.4 Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica nonchè quelle di cui all'art. 9, comma 1, numero 3, del D.M. 1444/68 per gli edifici ricadenti in zona omogenea "C".

37.4 MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA TRA EDIFICI

37.4.1 ***La distanza tra edifici si misura lungo il raggio di un arco di cerchio tracciato nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, scale esterne, pensiline e simili (con sporgenza superiore a metri 1.20); non si tiene conto delle sporgenze ornamentali, dei cornicioni, se sporgenti meno di 1.20 né da canali di gronda, tubazioni o loro sostegni.***

Art. 38 Distanze minime dai confini

38.1 DISTANZA DAI CONFINI

38.1.1 ***La distanza minima di un edificio dal confine è la distanza minima fra la proiezione verticale del fabbricato sul piano orizzontale-misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, scale esterne, pensiline e simili (con sporgenza superiore a metri 1.20)- e la linea di confine di proprietà. Non si tiene conto delle sporgenze ornamentali, dei cornicioni, se sporgenti meno di mt 1.20, nè dei canali di gronda, tubazioni o loro sostegni .***

38.1.2 Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.

38.1.3 Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) nè le strade (in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni di cui all'art. 37). Le eventuali prescrizioni di P.R.G. in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano pertanto nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.

38.2 MINIMA DISTANZA DAI CONFINI

38.2.1 I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle **N.T.A.** del P.R.G.

38.3 MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA DAI CONFINI

38.3.1 La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio il rettangolo costruito sulla base di ciascuna parete e di altezza pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà.

38.3.2 Nel rispetto della finalità ultima di cui al comma 38.1.2 può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare o da specifica convenzione o da un apposito elaborato sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante e registrato presso la conservatoria.

38.3.3 Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

38.4 COSTRUZIONI IN ADERENZA AL CONFINE

38.4.1 Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo scritto tra i proprietari confinanti.

38.4.2 Ai fini del presente Regolamento e delle **N.T.A.** del P.R.G., detto accordo si intende sempre sussistente, anche in assenza di atti formali tra le parti, nel caso :

- a) di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
- b) di costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto allegato al progetto secondo quanto già prescritto al comma 38.3.2.

Art. 39 Distanze minime dalle strade

39.1 DISTANZA DALLE STRADE

39.1.1 Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

39.2 MINIMA DISTANZA DALLE STRADE

39.2.1 I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle **N.T.A.** del P.R.G.

39.2.2 Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle **N.T.A.** del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada **e del D.M. 1404/68.**

Art. 40 Rispetto dei diritti di terzi

40.1 In ogni parte del presente Regolamento, qualunque sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 41 Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi

41.1 Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale **nel rispetto delle leggi vigenti.**

Art. 42 Tutela del verde e delle alberature

42.1 In tutte le aree in cui il presente Regolamento, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale od altre norme prescrivono la salvaguardia della esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto e delle sistemazioni a verde, qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.

42.2 I progetti relativi ad interventi edilizi od urbanistici dovranno espressamente dare atto della esistenza o meno di alberature, precisandone eventualmente l'essenza e la dimensione nonchè la compatibilità con l'intervento edilizio proposto.

Art. 43 Rischio idraulico

43.1 Le prescrizioni ed i vincoli regionali in materia di rischio idraulico e di prevenzione dei danni provocati da fenomeni di esondazione e ristagno, trovano applicazione negli ambiti indicati all'art. 2 dello stesso provvedimento (Autorità di Bacino).

43.2 Dette prescrizioni e vincoli operano nei confronti di tutti gli interventi, sia pubblici che privati, i quali comportino :

- a) la realizzazione di nuove volumetrie, con l'esclusione delle sopraelevazioni e degli interventi che comunque non comportino incremento dell'ingombro a terra della costruzione;
- b) la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazioni quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piatta-

forme e simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;

- c) trasformazioni morfologiche di aree pubbliche e private (e cioè modifiche del territorio che costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di inondazione).

43.3 Le prescrizioni ed i vincoli di cui al primo comma si applicano anche ai provvedimenti in sanatoria previsti dagli artt. 10 e 13 della L. 47/85 e dall'art. 4 comma 13 della L. 493/93 così come sostituito dall'art. 2 comma 60 della L. 662/96. Dette prescrizioni e vincoli non si applicano alle istanze di condono edilizio ai sensi del Capo IV della L. 47/85 e della L. 724/94.

Art. 44 Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

44.1 Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

44.2 Le disposizioni si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.

Art. 45 Immobili notificati ai sensi del D.Lgs. 490/99

45.1 Per gli immobili soggetti al vincolo diretto di tutela di cui al D.Lgs. 490/99, ferma restando la disciplina di carattere generale di cui allo stesso D.Lgs. 490/99, le prescrizioni delle **N.T.A.** del P.R.G. e del presente Regolamento operano come di seguito specificato.

45.2 Qualora il vincolo riguardi solo una parte dell'immobile o singoli elementi del medesimo, la restrizione degli interventi ammissibili di cui al precedente comma avrà valore solo per dette parti od elementi, ferma restando la disciplina prevista dalle **N.T.A.** del P.R.G. per le parti dell'immobile non soggette a vincolo diretto.

45.3 Le restrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche in caso di vincoli imposti e notificati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento e decorrono dalla data di notifica del vincolo. Analogamente dette restrizioni cessano di sussistere nel caso in cui i vincoli vengano revocati, anche in questo caso con decorrenza dalla data di notifica della revoca del vincolo stesso.

Art. 46 Tolleranze di costruzione

46.1 Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto :

- per lunghezze fino a ml. 2,00 : $\pm 2\%$
- per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 : $\pm 1\%$
- per lunghezze oltre a ml. 6,00 : $\pm 0,5\%$
- per altezze fino a ml. 5,00 : $\pm 1\%$
- per altezze oltre a ml. 5,00 : $\pm 0,5\%$

46.2 E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di

carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di \pm cm. 2, qualunque sia l'altezza prescritta.

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

CAPITOLO VI : DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 47 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale

47.1 Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, soggetti a concessione edilizia ovvero ad attestazione di conformità, sono disciplinati dagli artt. della L.R n.19/01.

Art. 48 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

48.1 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

48.1.1 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in :

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) conservazione, restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ristrutturazione urbanistica

48.1.2 Gli interventi di cui al comma precedente sono definiti dall'art. 31 della L. 457/78 (lettere da "a" ad "e") nonchè, in attesa di specifica variante di P.R.G.

48.2 OPERE ASSIMILATE A SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO

48.2.1 Ai sensi dell'art. 26 della L. 10/91, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.

48.2.2 Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.

48.3 AMMISSIBILITÀ DI ALCUNE CATEGORIE DI INTERVENTO

48.3.1 L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie che la precedono nella elencazione di cui al comma 65.1, anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento, ferme restando le disposizioni di legge in materia.

48.4 INTERVENTI AMMISSIBILI IN ATTESA DELLA FORMAZIONE DI P.U.E.

48.4.1 Nelle zone in cui lo strumento urbanistico subordina gli interventi alla formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.U.E.) resta fermo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in attesa della formazione degli strumenti attuativi medesimi.

Art. 49 Interventi di nuova edificazione

49.1 Gli interventi di nuova edificazione si distinguono in :

- a) nuova costruzione, e cioè nella realizzazione di edifici ex-novo in aree già urbanizzate o comunque nelle quali lo strumento urbanistico ammette l'intervento edilizio diretto;
- b) nuovo impianto, e cioè nel complesso delle opere necessarie alla realizzazione di nuove co-

struzioni in aree da urbanizzare o comunque nelle quali lo strumento urbanistico prescrive la preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

49.2 NUOVA COSTRUZIONE

49.2.1 L'intervento di nuova costruzione consiste nella edificazione di qualsiasi manufatto entro e fuori terra, realizzato in muratura o con l'impiego di altro materiale, che indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

49.2.2 Il tipo di intervento comprende anche gli ampliamenti e le sopraelevazioni, ad eccezione di quelli rientranti nei limiti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente articolo 48.

49.3 NUOVO IMPIANTO

49.3.1 L'intervento di nuovo impianto comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di nuove aree urbane secondo la destinazione prevista dal P.R.G.

49.3.2 L'intervento di nuovo impianto è sempre soggetto all'approvazione preventiva di un P.U.E.

49.3.3 In tali interventi, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e pedociclabile ed è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.

Art. 50 Sistemazione delle aree scoperte

50.1 L'intervento di sistemazione delle aree scoperte comprende le opere da eseguirsi per l'attrezzatura e la sistemazione di aree scoperte, di pertinenza o meno di edifici esistenti, quando l'intervento non sia conseguente o correlato ad uno degli interventi di cui agli articoli precedenti.

50.2 Ferme restando le limitazioni previste per le singole zone dalle N.T.A. del P.R.G. nonché le ulteriori limitazioni previste dal presente Regolamento, il tipo di intervento comprende fra l'altro:

- a) la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
- b) l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui sopra;
- c) la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive;
- d) la costruzione e la modifica dei piccoli manufatti che non si configurano come nuova costruzione come definita all'art. 49.3;
- e) le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- f) le opere già indicate come di manutenzione straordinaria quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte;
- g) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

Art. 51 Demolizione.

51.1 Gli interventi di demolizione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi.

51.2 Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. del P.R.G. o di specifica legislazione. In particolare

detti interventi sono vietati sugli edifici di classe 0, 1, 3, 4 e 8, fatti salvi i casi in cui l'opera di demolizione riguardi superfetazioni o comunque sia riconducibile nell'ambito degli interventi espressamente ammessi dal P.R.G.

CAPITOLO VII : SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI

Art. 52 Parcheggi privati : norme generali

- 52.1 Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
- 52.2 Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.
- 52.3 Il presente Regolamento e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale prescrivono in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.
- 52.4 Gli spazi per parcheggi privati costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9, primo comma, lettera f), della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Art. 53 Modalità di calcolo della superficie per parcheggi

- 53.1 Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art. 30 del presente Regolamento.
- 53.2 Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
- 53.3 Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbate predisposte in modo tale - prato armato o tecniche similari - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici medesime, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile), oppure :
- per il 60% come verde interstiziale e per il 40% come parcheggi, quando l'area sia, oltre che sistemata a verde, alberata in misura non inferiore ad una pianta di alto fusto ogni 80 mq.;
 - per il 50% come verde interstiziale e per il 50% come parcheggi, quando l'area non sia alberata nella misura prescritta al punto precedente.

Art. 54 Categorie di parcheggi privati

- 54.1 I parcheggi privati si distinguono nelle categorie di cui **all'art. delle N.T.A. del P.R.G.** che regola l'ammissibilità delle medesime nelle varie parti del territorio comunale, nonché le procedure da seguire per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Art. 55 Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89

55.1 Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi.

55.2 I relativi progetti dovranno essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera,(superiore a nove posti parcheggi chiusi), questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio della concessione edilizia (o dell'atto sostitutivo della medesima) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

Art. 56 Schermatura di posti auto all'aperto

56.1 In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.

56.2 Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della S.U.L. e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :

- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
- d) almeno un lato di dimensione non inferiore a ml. 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi e di schermature;
- e) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00;
- f) non comportino riduzione delle aree permeabili oltre il limite di cui all'art. 44.
- g) la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai :
 - un quarto della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;
 - la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti;

56.3 Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia per quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

CAPITOLO VIII : ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 57 **Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi**

- 57.1 Il titolare di concessione od autorizzazione edilizia deve dare comunicazione scritta al soggetto di cui al comma 5.1 dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di concessione o autorizzazione, la comunicazione deve contenere l'indicazione del direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al soggetto di cui al comma 5.1.
- 57.2 Se non già specificato nella richiesta di concessione od autorizzazione, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
- 57.3 Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :
- le opere in corso di realizzazione;
 - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
 - il nominativo del progettista;
 - il nominativo del direttore dei lavori;
 - il nominativo dell'esecutore dei lavori.
 - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
- 57.4 Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.
- 57.5 Gli obblighi di cui ai precedenti commi 57.4 e 57.5 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di concessione od autorizzazione edilizia e sono soggette al deposito di D.I.A. od alla semplice comunicazione di cui all'art. 12.
- 57.6 Il titolare dell'atto abilitante all'esecuzione di un'opera che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta un interesse pubblico o presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica, è tenuto a richiesta del soggetto di cui al comma 5.1, a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne

conseguono.

Art. 58 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote

- 58.1 Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare della concessione edilizia relativa alle opere di urbanizzazione deve chiedere ai competenti uffici comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.
- 58.2 I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.
- 58.3 L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare della concessione (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente alla concessione edilizia.
- 58.4 Decorso il termine temporale di cui al secondo comma del presente articolo senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare della concessione può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato.
- 58.5 Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, è facoltà del titolare della concessione chiedere l'assegnazione dei punti fissi di allineamento e quota. Ove questi si avvalga di detta facoltà i punti fissi verranno assegnati con le modalità stabilite ai commi precedenti per gli interventi di nuovo impianto.

Art. 59 Prescrizioni per il cantiere

- 59.1 Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
- 59.2 In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D.Lgs. 494/96.
- 59.3 Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
- 59.4 Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
- 59.5 L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Art. 60 Documenti da conservare presso il cantiere

- 60.1 Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

- a) concessione edilizia e relativi elaborati di progetto;
- b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori come prescritto dalla L. 1086/71;
- d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

60.2 Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso i cantieri, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

Art. 61 Occupazione e manomissione del suolo pubblico

61.1 Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) nonché le ulteriori disposizioni comunali di cui al "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa", le cui eventuali disposizioni e procedure si intendono qui richiamate.

Art. 62 Comunicazione di avvenuta copertura

62.1 In tutti i casi in cui i lavori riguardino opere rientranti tra quelle di cui all'art. 220 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni ed altre trasformazioni che possono influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti), è fatto obbligo al direttore dei lavori di comunicare al soggetto di cui al comma 5.1 l'avvenuta copertura dell'edificio.

62.2 Ai sensi dell'art. 2, secondo comma, del Decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425, detta comunicazione deve essere indirizzata anche al Genio Civile ed al collaudatore.

62.3 Gli obblighi di cui ai commi precedenti non sussistono qualora le opere, seppur riconducibili nel novero di quelle di cui all'art. 220 del R.D. 1265/34, non prevedano la realizzazione di nuove coperture o il rifacimento di quelle esistenti.

Art. 63 Comunicazione di ultimazione lavori

63.1 L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal concessionario al soggetto di cui al comma 5.1.

63.2 Dopo l'avvenuta comunicazione dell'ultimazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di denuncia di inizio attività o dal rilascio di autorizzazione o concessione edilizia.

63.3 Quando, per inerzia del concessionario e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsa-

bilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 6 della L. 47/85.

Art. 64 Altri adempimenti

- 64.1 Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, il concessionario deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti :
- a) richiesta del numero civico all'ufficio toponomastica del Comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
 - b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);
 - c) domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui alla precedente lettera "b")
 - d) richiesta all'Ufficio del Genio Civile del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte del Genio Civile stesso.

CAPITOLO IX : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 65 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche

- 65.1 Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
- 65.2 Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
- 65.3 Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo art. 66. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

Art. 66 Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

- 66.1 Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :
- a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : D.P.R. nr. 503 del 24.07.1996.
 - b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 nr. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 nr. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.
 - c) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative
 - d) per tutti gli edifici:
 - e) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 nr. 104.
 - f) per gli edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi le disposizioni applicative riportate nel presente Regolamento
- 66.2 Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.
- 66.3 Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali soprarichiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione

Art. 67 Interventi soggetti

- 67.1 Le norme indicate al precedente art. 66 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul pa-

trimonio edilizio esistente, si applicano :

- a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
- b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
- c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.

E' fatto salvo quanto disposto nei precedenti art. 65.3 ed 66.1 f).

Art. 68 Documentazione ed elaborati tecnici

- 68.1 Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente nn materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
- 68.2 In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.
- 68.3 Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonchè dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

Art. 69 Soluzioni tecniche alternative

- 69.1 Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al successivo comma 93.3 e precedente comma 55.2
- 69.2 Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

Art. 70 Dichiarazione di conformità

- 70.1 La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.
- 70.2 Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 86, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

Art. 71 Prescrizioni e deroghe

- 71.1 Le autorizzazioni e le concessioni edilizie non possono essere rilasciate in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- 71.2 Ove necessario, in sede di rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie, il **soggetto di cui al comma 4.2** impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.
- 71.3 Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla L. 1089/39, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. vigente.
- 71.4 Le prescrizioni delle norme di cui all'art. 66 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonchè per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
- 71.5 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.
- 71.6 Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal soggetto di cui al comma 5.1 in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

CAPITOLO X : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art. 72 **Certificazione di abitabilità o agibilità.**

- 72.1 Per il combinato disposto degli art. 4, comma 1, del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 la certificazione di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) é necessaria per utilizzare :
- a) gli edifici o parti di essi di nuova costruzione;
 - b) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici stessi;
 - c) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso.
- 72.2 E' fatta eccezione per gli edifici realizzati precedentemente all'anno 1949 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione di cui alle lettere "b" e "c" del comma precedente. Per detti edifici si applicano le disposizioni di cui all'art. 79.
- 72.3 **La certificazione di abitabilità o agibilità, è** attestata dal Direttore dei Lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare della concessione edilizia (o del diverso titolo abilitativo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori).
- 72.4 Per le opere soggette alla normativa sulle costruzioni in zone sismiche, la certificazione è redatta dal collaudatore. A tal fine egli acquisisce una dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori di conformità dell'opera eseguita con il progetto approvato e con le norme igienico sanitarie.
- 72.5 Sono fatte salve le procedure disciplinate dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e servizi. Il raccordo con le disposizioni del presente capitolo sarà effettuato con provvedimenti dell'ufficio comunale competente.

Art. 73 **Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità**

- 73.1 Il certificato di abitabilità o agibilità, in carta legale o resa tale, deve essere redatto dal tecnico abilitato di cui al precedente art. 72.3 secondo il modello predisposto dall'ufficio e depositato presso la competente unità organizzativa del Servizio Edilizia Privata.
- 73.2 La certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo art. 74 e dell' attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.
- 73.3 La certificazione ha validità solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale.
- 73.4 Al momento della presentazione della certificazione, l'ufficio preposto all'accettazione rilascia una ricevuta che attesta l'avvenuto deposito della stessa e la correttezza della medesima sotto il profilo formale. Dalla data di tale ricevuta decorrono l'abitabilità o l'agibilità **e i termini** per la richiesta di documentazione integrativa di cui al successivo art. 76.

Art. 74 **Documentazione obbligatoria.**

- 74.1 La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/agibilità è costituita da :
- a) stampato predisposto dall'ufficio, sottoscritto dal tecnico dichiarante e compilato in ogni sua

- parte, indicando eventualmente con la dicitura "non occorre" la non necessità di adempimenti o di documentazione;
- b) dichiarazione del Direttore dei Lavori, nei casi di cui al precedente art. 72.4, di conformità dell'immobile al progetto approvato ed alle norme igienico sanitarie (verificata come indicato al successivo art. 75), come da modello predisposto dall'ufficio.
 - c) atto attestante la rispondenza dell'opera alla normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica in funzione dell'opera eseguita e più esattamente :
 - c.1 collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile;
 - c.2 certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato secondo le indicazioni dell'art. 2 del D.M. 15 maggio 1985 nei casi in cui non sono necessari, per la tipologia dell'intervento, i documenti ed adempimenti di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c".
 - d) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori secondo quanto disposto dall'art. 106. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici.
 - e) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di abitabilità, per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a ml. 24, per gli edifici industriali con ascensore o montacarichi con corsa sopra il piano terra superiore a ml. 20, per tutti gli immobili con impianto di produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e per le autorimesse con capacità superiore a nove autoveicoli quando le stesse costituiscono la dotazione minima di spazi per parcheggi di cui all'art. 52). Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco.
 - f) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo (in quest'ultimo caso e solo per gli edifici residenziali é fatta salva la possibilità di ricorrere all'autocertificazione, come disposto all'art. 6 del regolamento di cui al D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392).
 - g) copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 (per gli impianti eseguiti dopo il 13 marzo 1990) redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti :
 - g.1 impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "f");
 - g.2 impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "f");
 - g.3 impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ot-

temperanza alla Legge 10/91);

g.4 impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);

g.5 impianti trasporto e utilizzazione gas;

g.6 impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);

g.7 impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui alla precedente lettera "e").

h) denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale o certificato di consultazione per partita attuale.

i) dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (detta perizia deve contenere anche gli elaborati tecnici previsti dall'art. 10 del D.M. 236/89 in tutti i casi in cui il progetto a suo tempo approvato non sia stato redatto secondo le indicazioni di cui a detto art. 10 oppure quando in corso d'opera siano state apportate modifiche comunque suscettibili di limitare l'uso dell'immobile a un portatore di handicap).

l) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo.

m) dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/07/1991).

74.2 La documentazione di cui al comma precedente, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.

Art. 75 Salubrità delle costruzioni

75.1 Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

Art. 76 Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità

76.1 Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute al fine di verificarne la completezza formale.

76.2 Qualora la attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni dell'Amm.ne Comunale, entro lo stesso termine il responsabile del procedimento provvede ad inoltrare motivata richiesta all'interessato sospendendo l'efficacia della certificazione di abitabilità o agibilità di cui all'art. 73.4 e la decorrenza dei termini di cui al successivo art. 77. La suddetta richiesta viene inoltrata per conoscenza anche all'ufficio dell'Azienda Sanitaria locale competente in materia. I termini interrotti da detta richiesta iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.

76.3 I termini di cui ai commi precedenti possono essere interrotti una ed una sola volta e, per quanto riguarda la documentazione presentata, esclusivamente nei casi in cui necessiti integrarla con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente.

Art. 77 Controlli e verifiche

- 77.1 Le ispezioni (e cioè quelle tese a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile) sono effettuate a campione, con le modalità prescritte dal presente articolo. Le ispezioni sono eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale competente coadiuvato da personale dell'Azienda Sanitaria locale.
- 77.2 Ogni **anno** sarà sorteggiato il 10% della richieste presentate, arrotondando eventualmente all'unità superiore. In ciascuno degli immobili interessati dalla richiesta sorteggiata verrà effettuata specifico sopralluogo, nel corso del quale saranno sottoposti a verifiche anche gli impianti secondo quanto disposto dall'art. 14 della L.46/90 e dall'art. 4 del D.P.R. 392/94.
- 77.3 I sopralluoghi saranno, di regola, effettuati entro centottanta giorni dalla presentazione delle attestazioni.
- 77.4 Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia positivo, sarà rilasciata una certificazione di insussistenza di elementi ostativi all'utilizzazione dell'immobile. In caso contrario sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando il dovuto provvedimento.

Art. 78 Domande antecedenti al 28/12/1994

- 78.1 Per le richieste di abitabilità presentate prima del 28 dicembre 1994 (e cioè antecedentemente all'entrata in vigore del D.P.R. 425/94) gli interessati potranno attivare la procedura ordinaria di cui agli articoli precedenti in modo tale da poter usufruire della possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità ed agibilità.
- 78.2 Ai fini di cui al comma precedente è necessario che le domande risultino complete (o comunque siano completate) per quanto attiene la documentazione e gli adempimenti previsti dal presente Regolamento, ove applicabili in relazione al periodo temporale in cui sono stati eseguite le opere. In ogni caso le domande dovranno essere obbligatoriamente integrate con la attestazione di un tecnico abilitato di cui al comma 73.1.
- 78.3 Le domande giacenti, una volta integrate e completate come prescritto dal presente articolo, sono soggette alla stessa disciplina prevista per le certificazioni ordinarie, sia per quanto attiene la possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità/agibilità che per quanto attiene ispezioni, verifiche e controlli.

Art. 79 Domande per immobili oggetto di condono edilizio

- 79.1 Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità viene rilasciato a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85 e ribadito dal punto 9 della Circolare Ministeriale 30/07/1985, nr. 3357/25.
- 79.2 In conformità alle medesime disposizioni, il rilascio del certificato da parte dell'Amministrazione comunale avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari (ivi comprese quelle di cui all'art. 34 della L. 457/78, giusto quanto disposto dal richiamato art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/25) non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

- 79.3 La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere dimostrata da idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa ad integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dello stesso art. 35.
- 79.4 In carenza della documentazione di cui al comma precedente il certificato di abitabilità o agibilità non può essere rilasciato.

Art. 80 Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione

- 80.1 Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione di cui al comma 72.2, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti :
- che l'edificio (o la parte di esso oggetto della perizia) non rientra nei casi elencati al comma 72.1 ;
 - la conformità urbanistico-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
 - il possesso dei requisiti di salubrità (intesi come stabilito all'art. 75);
 - il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
 - la regolare iscrizione in catasto del bene;
 - la regolare numerazione civica dell'immobile.
- 80.2 Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.
- 80.3 La suddetta perizia è comunque necessaria per attestare la abitabilità o agibilità degli immobili di vecchia costruzione di cui sopra ai fini di autorizzazioni, nulla osta e provvedimenti abilitativi comunque definiti e per i suddetti immobili ha gli stessi effetti della certificazione di abitabilità o agibilità.

CAPITOLO XI : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art. 81 Ambito di applicazione

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

Art. 82 Salubrità del terreno

- 82.1 E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

Art. 83 Materiali da costruzione

- 83.1 In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.
- 83.2 Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UNiBioedilizia.

Art. 84 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

- 84.1 Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.
- 84.2 Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
- 84.3 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento di progetto.

Art. 85 Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.

- 85.1 In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.
- 85.2 Tutte le aperture di aereazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aereazione del locale) da griglie, reti od altro dispositivo atto ad impedire la penetrazione di animali della dimensione di un ratto. Lo stesso accorgimento deve essere adottato per le aperture di ventilazione dei vespai e delle intercapedini aereate sottostanti i solai.
- 85.3 Nel caso in cui l'aereazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, la quale deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.

- 85.4 Il sistema delle condutture di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

Art. 86 Riscaldamento degli edifici

NORME TECNICHE ED ADEMPIMENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

- 86.1 Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 nr. 412.
- 86.2 Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
- 86.3 Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

Art. 87 Camini e canne fumarie

87.1 SBOCCO DEI CONDOTTI DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DI COMBUSTIONE

- 87.1.1 In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93.
- 87.1.2 Dette prescrizioni non si applicano nel caso di :
- mera sostituzione di generatori di calore individuali;
 - singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.

87.2 IMPIANTI ALIMENTATI A COMBUSTIBILE LIQUIDO O SOLIDO

- 87.2.1 Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla Legge 615/66 nonché delle Norme UNI-CIG 7129/92.

87.3 IMPIANTI ALIMENTATI A COMBUSTIBILE GASSOSO

- 87.3.1 Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/92. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura, si applicano le disposizioni di cui al punto 4.3.3 delle citate Norme UNI-CIG 7129/92.
- 87.3.2 La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue :
- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
 - in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
 - in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento

generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

87.3.3 Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui al punto 4.3.4 delle Norme UNI-CIG 7129/92.

87.4 ALTRI CONDOTTI DI EVACUAZIONE

87.4.1 I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.

87.4.2 Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

87.5 APPLICABILITÀ AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

87.5.1 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

Art. 88 Apparecchi a fiamma libera

88.1 In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle Norme UNI-CIG 7129/92.

Art. 89 Isolamento termico degli edifici

89.1 Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 ed al D.P.R. 412/93. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91.

89.2 Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.P.R. 1052/77, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/91. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

Art. 90 Isolamento acustico degli edifici

90.1 Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 nr. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonchè le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

90.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isola-

mento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

- 90.3 Nei casi di cui al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :
- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
 - i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
 - i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
 - i rumori provenienti da attività lavorative.

Art. 91 Energia elettrica

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

Art. 92 Impianti elettrici

- 92.1 In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
- 92.2 Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

Art. 93 Prevenzione incendi

- 93.1 Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.
- 93.2 Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali come quanto disposto dal comma 57.2.
- 93.3 Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia solo nel caso di cui al comma 55.2.
- 93.4 La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art. 94 Centrali termiche

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

Art. 95 Rifornimento idrico

- 95.1 Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
- 95.2 Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.
- 95.3 Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.
- 95.4 Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

Art. 96 Requisiti relativi alla riservatezza.

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

Art. 97 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.

- 97.1 Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
- 97.2 REQUISITI DEI PARAPETTI E DELLE FINESTRE
- 97.2.1 Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml. 1,10.
- 97.2.2 Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.
- 97.2.3 I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
- 97.2.4 Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio

esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

97.3 REQUISITI DEGLI SPAZI COMUNI DI COLLEGAMENTO

97.3.1 Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.

97.3.2 In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento o da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento la larghezza di quest'ultimo dovrà essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani latitanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.

97.3.3 Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello del collegamento pedonale comune dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.

97.3.4 Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

97.3.5 Gli spazi privati di uso comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.

97.4 ALTRI REQUISITI

97.4.1 Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, dovrà essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.

97.4.2 La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, ivi comprese le coperture, deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.

97.4.3 Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

97.4.4 Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.

97.4.5 Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

Art. 98 Impianti igienici

98.1 I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.

98.2 Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.

- 98.3 Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno ml. 2,00.
- 98.4 Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.
- 98.5 I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei. E' ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.
- 98.6 Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.
- 98.7 La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

Art. 99 Scale

- 99.1 Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
- 99.2 Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.
- 99.3 Nel caso di edifici per abitazione il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).
- 99.4 Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.
- 99.5 In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.
- 99.6 Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :
- larghezza non inferiore a ml. 1,20;
 - andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagevole l'uso;
 - gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
 - pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
 - pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
 - parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
 - corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.
- Può essere fatta eccezioni alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.
- 99.7 Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aereazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in

funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.

99.8 Non è mai ammesso conseguire i livelli di aereazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questo risultino aereati ed illuminati direttamente.

99.9 Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche :

- larghezza non inferiore a ml. 0,80;
- gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90 (misurata al centro della pedata).

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili come definiti al successivo art. 102.3.

Art. 100 Cavedi

100.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici.

100.2 I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

100.3 Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

100.4 Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

CAPITOLO XII : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

Art. 101 Alloggi inabitabili.

- 101.1 Un alloggio è da ritenersi inabitabile :
- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
 - quando manca di aeroilluminazione;
 - quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.
- 101.2 Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

Art. 102 Classificazione dei locali di abitazione

- 102.1 In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.
- 102.2 LOCALI ABITABILI
- 102.2.1 Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento perchè un vano possa essere adibito ad uno specifico uso abitativo.
- 102.2.2 I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.
- 102.2.3 LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE.
Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
- a) camere da letto;
 - b) soggiorni e sale da pranzo;
 - c) cucine abitabili;
 - d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati
- 102.2.4 LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE.
Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
- a) spazi di cottura;
 - b) servizi igienici;
 - c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
 - d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
- 102.3 LOCALI NON ABITABILI
- 102.3.1 Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;

b) cantine, ripostigli e simili.

102.4 Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonchè gli spazi, ancorchè accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

Art. 103 Locali fuori terra, interrati e seminterrati

103.1 In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.

103.2 Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

103.3 Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

103.4 Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

Art. 104 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

104.1 I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra.

104.2 Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni :

- a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aereato ed ispezionabile o da idoneo vespaio areato;
- b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati;
- c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di abitazione temporanea ma non di abitazione permanente.

104.3 I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione temporanea quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "d" del comma precedente. E' sempre vietato adibire i locali interrati ad abitazione permanente.

104.4 Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

Art. 105 Illuminazione dei locali di abitazione

105.1 REQUISITI ILLUMINOTECNICI GENERALI

105.1.1 Gli edifici, qualunque sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.

105.1.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.

105.2 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

105.2.1 Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.

105.2.2 Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrature piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).

105.2.3 Nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità. Non sono ammessi locali di abitazione permanente che presentino profondità oltre 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra. Le norme di cui al presente comma si applicano ai locali d'angolo ed ai locali con finestre contrapposte soltanto quando l'eccesso di profondità si riscontri nei confronti di tutte le finestre presenti.

105.2.4 Le finestrature dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.

105.3 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

105.3.1 Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

105.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

105.4.1 Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

105.4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario di cui all'art. 152, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario.

Art. 106 Requisiti relativi all'aereazione

106.1 REQUISITI DI AEREAZIONE GENERALI

106.1.1 Gli edifici, qualunque sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di areazione dei locali.

106.1.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aereazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

106.1.3 Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire

la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche se la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili.

106.1.4 Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 40, i quali potranno pertanto essere aereati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

106.2 AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

106.2.1 Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aereazione naturale e diretta.

106.2.2 Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.

106.2.3 Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui aereazione sia garantita da finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda)

106.2.4 Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aereazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aereazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.

106.3 AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

106.3.1 Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aereazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aereazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.

106.3.2 Nel caso di aereazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.

106.3.3 Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aereazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio :

- non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

106.3.4 La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante :

- condotti di aereazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione,
- un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

106.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

106.4.1 Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esi-

stenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

- 106.4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario di cui all'art. 152, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.
- 106.4.3 E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aereazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno e su spazi liberi.
- 106.4.4 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, a seguito di frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi, la superficie minima di cui al comma 125.1.4 è elevata a mq. 50.

Art. 107 Altezza dei locali ad uso residenziale

107.1 MODALITÀ DI MISURA DELL'ALTEZZA LIBERA DI UN LOCALE

107.1.1 Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.

107.2 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

- 107.2.1 L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.
- 107.2.2 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 0,40.
- 107.2.3 Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza inferiore è quella prevista dalle N.T.A.

107.3 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

- 107.3.1 L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.
- 107.3.2 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 0,40.
- 107.3.3 Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza deve essere compatibile alle N.T.A.
- 107.3.4 Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

107.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

- 107.4.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.
- 107.4.2 Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta al comma 107.3.1 ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente

Regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a ml. 1,80 e quella media non inferiore a ml. 2,20.

Art. 108 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali

108.1 MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE

108.1.1 Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassetture ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

108.2 DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI

108.2.1 Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.

108.2.2 I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

108.2.3 A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

108.2.4 E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 28, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 38. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma 108.2.2.

108.2.5 In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.

108.3 DIMENSIONAMENTO DEGLI SINGOLI VANI

108.3.1 Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone.

108.3.2 La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, essa dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

108.3.3 Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con

un minimo assoluto di ml. 2,00.

108.3.4 E' inoltre ammesso realizzare spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :

- la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;
- siano garantite l'aerazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta al comma 106.3;
- il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.

108.3.5 La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

108.3.6 Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

108.4 SERVIZI IGIENICI

108.4.1 La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da : vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

108.4.2 Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

108.4.3 I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti.

108.4.4 I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per gli altri servizi i valori minimi di superficie e larghezza sono ridotti rispettivamente a mq. 1,20 ed a ml. 0,80.

108.5 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

108.5.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

Art. 109 Soppalchi

109.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

109.2 La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.

109.3 I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

109.4 I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente e debbono avere altezza minima non

inferiore a ml. 1,70 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.

- 109.5 Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40.
- 109.6 I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90.
- 109.7 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

CAPITOLO XIII : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

Art. 110 Classificazione dei luoghi di lavoro

110.1 I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualunque sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.

110.2 AMBIENTI DI LAVORO

Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima.

110.3 AMBIENTI DI VENDITA

Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.

110.4 AMBIENTI DI UFFICIO

Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali :

- a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili
- b) sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;

110.5 AMBIENTI DI SUPPORTO

Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali :

- a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
- b) ambulatori, camere di medicazione e simili;
- c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.

110.6 AMBIENTI DI SERVIZIO

Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali :

- a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
- b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
- c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone;

110.7 AMBIENTI NON AGIBILI

Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali :

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine, ripostigli e simili.

Art. 111 Norme generali sulla aereazione dei luoghi di lavoro

111.1 AEREAZIONE NATURALE

111.1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono essere aereati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'e-

sterno.

- 111.1.2 Di norma le aperture di aereazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.
- 111.1.3 La superficie minima di aereazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.
- 111.1.4 Ai fini della verifica della superficie di aereazione sono computate anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di aereazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.

111.2 AEREAZIONE FORZATA

- 111.2.1 Potrà farsi ricorso alla aereazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente.
- 111.2.2 I flussi di aereazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.
- 111.2.3 L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere tratta idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.
- 111.2.4 Di norma l'impianto di aereazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aereazione del locale.

Art. 112 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro

112.1 ILLUMINAZIONE NATURALE

- 112.1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.
- 112.1.2 La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.
- 112.1.3 Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestrature a shed, lucernari, lanterne e simili.
- 112.1.4 Di norma le superfici illuminate devono essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.
- 112.1.5 In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto :
 - a) Aperture a parete.
La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25%

in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.

b) Aperture sulla copertura.

La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

112.1.6 La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

112.2 ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

112.2.1 Potrà farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento o nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.

112.2.2 L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

112.2.3 La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il compito visivo.

112.2.4 Il presente Regolamento prescrive per quale tipo di locali deve inoltre essere prevista una illuminazione d'emergenza che intervenga in assenza di tensione di rete, dimensionato e distribuito in modo tale da garantire un sicuro movimento nell'ambiente lavorativo e l'eventuale esodo dal medesimo.

112.3 ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI

112.3.1 In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

Art. 113 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro

113.1 Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di :

- lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
- wc, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.

113.2 I luoghi di lavoro devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi igienico-assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

Art. 114 Luoghi di lavoro in edifici esistenti

- 114.1 Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonché quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti secondo la classificazione di cui all'art. 110, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 114.2 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.
- 114.3 Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del P.R.G. o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

Art. 115 Caratteristiche degli ambienti di lavoro

115.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

- 115.1.1 Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6 del D.P.R. 15 marzo 1956 n. 303, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art. 6. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art. 6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dall'organo di vigilanza competente per territorio.
- 115.1.2 Gli ambienti di lavoro esclusi dall'ambito di applicazione del citato art. 6 del D.P.R. 303/56 devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70. Per ogni lavoratore devono inoltre essere assicurate una cubatura non inferiore a mc. 10 ed una superficie non inferiore a mq. 2.
- 115.1.3 La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9, fatti salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

115.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

- 115.2.1 Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.
- 115.2.2 Si considerano equiparati a quelli fuori terra, i locali che presentino un interrimento medio non superiore a ml. 1,20. Per interrimento medio si intende la media aritmetica del dislivello tra il piano di calpestio del locale e la quota del terreno in corrispondenza di ogni parete che delimita il locale. Per la determinazione dell'interrimento medio valgono i seguenti criteri :
- a) le pareti si considerano completamente fuori terra quando risultano attestare su altri locali, a qualsiasi uso destinati;
 - b) le pareti si considerano completamente fuori terra quando la quota del terreno è pari od inferiore a quella del piano di calpestio per almeno 5 metri perpendicolarmente alla parete.

115.2.3 I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aereato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati.

115.2.4 Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra secondo quanto disposto al comma precedente. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita la deroga di cui all'art. 8 del D.P.R. 303/56.

115.3 AEREAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

115.3.1 Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere aereati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.

115.3.2 Gli infissi che garantiscono l'areazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a :

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
- 1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 62,50.

115.3.4 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi di cui al comma 115.3.2 possono essere ridotti a 2/3, e pertanto rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36.

115.3.5 E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

115.4 ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

115.4.1 Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale.

115.4.2 Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a :

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- 1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
- 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 100.

115.4.3 Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.

115.4.4 Nel caso di illuminazione proveniente da più elementi costitutivi dell'edificio (pareti e copertura) le superfici illuminanti collocate a parete devono risultare :

- almeno il 50% se la restante parte è costituita da lucernari;

— almeno il 25% se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

- 115.4.5 Nei casi in cui l'attività che viene svolta e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare lo richiedano, i locali devono essere dotati di dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale o parziale.
- 115.4.6 Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.
- 115.4.7 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento (Norme UNI 10380). Anche in tale eventualità le aperture di illuminazione diretta non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelle prescritte al comma 115.4.2.

115.5 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI LAVORO

- 115.5.1 I soppalchi, come definiti all'art. 109, possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche :
- a) strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
 - b) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
 - c) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
 - d) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.
- 115.5.2 Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni.
- 115.5.3 I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di lavoro.
- 115.5.4 Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte nel progetto strutturale.

Art. 116 Caratteristiche degli ambienti di vendita

116.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

- 116.1.1 Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
- 116.1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :
- ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);

- ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

116.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

116.2.1 Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente comma 115.2.

116.3 AEREAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

116.3.1 Gli ambienti di vendita devono usufruire di aereazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.

116.3.2 Nel caso di aereazione naturale diretta, le aperture di aereazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al comma 115.3.

116.3.3 Nel caso di aereazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

116.4 ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

116.4.1 Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale.

116.4.2 Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

116.5 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI VENDITA

116.5.1 I soppalchi, come definiti all'art. 109, possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche :

- a) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- b) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
- c) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

116.5.2 I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

Art. 117 Caratteristiche degli ambienti di ufficio

117.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

117.1.1 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la loro superficie non inferiore a mq. 9, con un minimo assoluto di mq. 5 per addetto.

117.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

117.2.1 Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente comma 115.2.

117.3 AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

117.3.1 Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.

117.3.2 In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :

- a) l'aereazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.
- b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.

117.3.3 Anche quando integrate dagli impianti di aereazione e/o illuminazione di cui sopra, l'aereazione ed illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nei seguenti limiti :

- a) per i locali di superficie fino a mq. 100 : nella misura del 50% dei minimi prescritti al comma 115.3.2;
- b) per i locali di superficie oltre mq. 100 : nella misura del 25% dei minimi prescritti al comma 115.3.2, con un minimo assoluto di mq. 6,25

117.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI UFFICIO

117.4.1 I soppalchi, come definiti all'art. 109, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al comma 116.5.

Art. 118 Caratteristiche degli ambienti di supporto

118.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

118.1.1 Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

118.1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in ml. 2,70.

118.1.3 Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12.

118.1.4 I refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 1 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

118.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

118.2.1 Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra secondo quanto disposto dal precedente comma 115.2.

118.2.2 Potranno inoltre essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminterrati che soddisfino tutte le caratteristiche richieste dal presente Regolamento per i locali di abitazione non permanente.

118.3 AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

118.3.1 Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.

118.3.2 Quando l'illuminazione e/o l'aereazione naturali non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'aereazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato al comma 117.3 per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aereazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

118.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI SUPPORTO

118.4.1 I soppalchi, come definiti all'art. 109, possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al comma 116.5.

Art. 119 Caratteristiche degli ambienti di servizio

119.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

119.1.1 Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

119.1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in ml. 2,40.

119.1.3 La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

119.1.4 I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :

- a) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
- c) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
- b) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

119.1.5 I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

119.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

119.2.1 Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.

119.3 AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

119.3.1 Gli ambienti di servizio possono essere aereati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.

119.3.2 I servizi igienici, nel caso di aereazione naturale e diretta, devono avere finestre inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestre o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aereazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi :

- a) mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;
- b) mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

119.3.3 Gli spogliatoi, sia che siano dotati di aperture di aereazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed al massimo numero di persone presenti contemporaneamente;

119.3.4 In tutti gli altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di per-

sone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.

119.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI SERVIZIO

119.4.1 I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita di cui al comma 116. E' fatta eccezione per gli ambienti adibiti alla sola funzione di magazzino senza permanenza continuativa di addetti, per i quali l'altezza media può essere ridotta a ml. 2,20 con una altezza minima comunque non inferiore a ml. 2,00.

CAPITOLO XIV : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE**Art. 120 Funzioni regolate da norme specifiche**

- 120.1 I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.
- 120.2 Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

Art. 121 Funzioni non regolate da norme specifiche

- 121.1 I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capitoli XIII e XIV, ma per le quali non vigano normative specifiche devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quella prescritta per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.
- 121.2 A tal fine di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.
- 121.3 ***Sono considerate conformi le attività commerciali ed artigiane allocate fuori dal perimetro urbano fornite di regolare autorizzazione alla data di approvazione del presente regolamento.***

CAPITOLO XV : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art. 122 Acque pluviali ed acque reflue

- 122.1 In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:
- acque pluviali,
 - acque reflue.
- 122.2 Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
- 122.3 Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.
- 122.4 In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :
- acque nere;
 - acque saponose;
- 122.5 Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
- 122.6 Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

Art. 123 Corpi ricettori finali

- 123.1 I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in :
- pubblica fognatura
 - corpo d'acqua superficiale
 - suolo
 - sottosuolo.
- 123.2 Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.
- 123.3 Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).
- 123.4 Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.
- 123.5 Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

Art. 124 Pubbliche fognature

- 124.1 Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in :
- fognatura nera

- fognatura bianca
- fognatura mista
- 124.2 PUBBLICA FOGNATURA NERA
 - 124.2.1 Le fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.
 - 124.2.2 E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.
- 124.3 PUBBLICA FOGNATURA BIANCA
 - 124.3.1 Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.
 - 124.3.2 E' vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.
- 124.4 PUBBLICA FOGNATURA MISTA
 - 124.4.1 Le fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).
- 124.5 Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento.

Art. 125 Abitanti equivalenti

- 125.1 I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.
- 125.2 Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue :
 - un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione
 - un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
 - un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
 - un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
 - un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
 - un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
 - quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

Art. 126 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali

- 126.1 CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO
 - 126.1.1 Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
 - 126.1.2 Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.
 - 126.1.3 Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
 - 126.1.4 Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente

all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di ml. 4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.

126.1.5 All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

126.1.6 Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

126.2 SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE

126.2.1 L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

126.2.2 La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

126.3 RECAPITO FINALE

126.3.1 Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :

- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- convogliamento in acque superficiali;
- dispersione nel suolo;
- accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).

126.3.2 Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

Art. 127 Raccolta e smaltimento delle acque reflue

127.1 PRESCRIZIONI GENERALI

127.1.1 Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

127.1.2 Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

127.1.3 Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali :

- a) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;

- b) le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;
- c) negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.
- d) le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

127.1.4 Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

127.2 RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA

127.2.1 Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.

127.2.2 RECAPITO IN FOGNATURA MISTA

Acque nere.

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale conforme a quanto prescritto dall'articolo 148 o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Acque saponose.

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.

127.2.3 RECAPITO IN FOGNATURA NERA

Acque nere.

Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque luride potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dal competenti uffici comunali.

Acque saponose.

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

127.3 RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA

127.3.1 Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in

pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per consentire la verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

127.3.2 RECAPITO NEL SUOLO

Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto dall'articolo 129. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione a pettine.

127.3.3 RECAPITO IN ACQUE SUPERFICIALI

Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme a quanto prescritto dall'articolo 130.

127.3.4 RECAPITO IN IMPIANTI A FITODEPURAZIONE

Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui all'articolo 135.

Art. 128 Fosse biologiche

128.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

128.1.1 Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

128.1.2 Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.

128.1.3 Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

128.2 POSIZIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

128.2.1 Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

128.3 DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

128.3.1 Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

128.3.2 Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi.

128.3.3 Le due camere possono avere qualsiasi forma ed uguale capacità. Sono comunque ammesse :

- camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
- camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non in-

feriore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

128.4 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

128.4.1 Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70;
- in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
- il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere realizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

128.4.2 Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

128.5 VENTILAZIONE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

128.5.1 Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione dovrà essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile in conformità a quanto disposto dal comma. 127.1.3.

128.5.2 Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per entrambe le camere.

128.6 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

128.6.1 Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati.

128.6.2 FOSSE BIOLOGICHE COSTRUITE IN OPERA

Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione, con un minimo assoluto di cm. 8. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 5. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia dello spessore non inferiore di cm. 26, protette sul lato

esterno da un rinfiacco di calcestruzzo dello spessore di almeno cm. 15, cosicchè lo spessore complessivo risulti non inferiore a cm. 45. Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisce con malta di cemento ed avere tutti gli angoli arrotondati e il fondo concavo per la facile estrazione delle materie. Le pareti che rimanessero fuori terra dovranno avere anch'esse spessore non inferiore a cm. 45 ed essere intonacate anche sulle faccia esterna.

128.6.3 FOSSE BIOLOGICHE DI TIPO PREFABBRICATO

Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera (cosidette ad anelli).

Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetroresima e simili).

Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.

Per tutte le fosse di tipo prefabbricato valgono le seguenti prescrizioni :

- dovranno essere protette da un idoneo rinfiacco di calcestruzzo di spessore tale che lo spessore complessivo (parete della fossa più rinfiacco) non sia mai inferiore a cm. 15;
- il fondo dello scavo dovrà essere privo di asperità e ben livellato con un getto di calcestruzzo in modo tale da garantire la stabilità del manufatto;
- la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione.

Art. 129 Fosse settiche tipo Imhoff

129.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

129.1.1 Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento.

129.1.2 Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

129.2 DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

129.2.1 Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

129.2.2 Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

129.3 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

129.3.1 Le fosse settiche Imhoff, qualunque sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido

ed il cielo della fossa;

- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

129.4 POSIZIONAMENTO, VENTILAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

129.4.1 Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche e di cui agli art. 128.5, 128.6.

Art. 130 Depuratori ad ossidazione totale

- 130.1 L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressochè totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.
- 130.2 I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono il fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.
- 130.3 Considerato come in commercio esistano numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonché per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione.
- 130.4 Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.
- 130.5 Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

Art. 131 Altri tipi di depuratori

- 131.1 Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati negli articoli precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

Art. 132 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

- 132.1 L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
- 132.2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trat-

tamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

132.3 La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

132.4 La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

132.5 La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

132.6 La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.

132.7 L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo i seguenti parametri :

<i>tipo di terreno</i>	<i>sviluppo lineare per abitante equivalente</i>
sabbia sottile, materiale leggero di riporto	2 ml/abitante
sabbia grossa e pietrisco	3 ml/abitante
sabbia sottile con argilla	5 ml/abitante
argilla con poca sabbia	10 ml/abitante
argilla compatta	non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione (relazione geologica).

132.8 La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.

132.9 Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che il livello della falda rimanga in valori compatibili.

Art. 133 Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti

133.1 L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante pozzo assorbente, dei liquami provenienti dal

trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

- 133.2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.
- 133.3 Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.
- 133.4 La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto di cui al comma 133.2 deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.
- 133.5 Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno
- 133.6 La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.
- 133.7 La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinata in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo i seguenti parametri:
- | <i>tipo di terreno</i> | <i>superficie per abitante equivalente</i> |
|--|--|
| sabbia grossa e pietrisco | 1 mq/abitante |
| sabbia fine | 1,5 mq/abitante |
| argilla sabbiosa o riporto | 2,5 mq/abitante |
| argilla con molta sabbia o pietrisco | 4 mq/abitante |
| argilla con poca sabbia o pietrisco | 8 mq/abitante |
| argilla compatta impermeabile | non adatta |
- Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso (relazione geologica).

- 133.8 Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che il livello della falda rimanga in valori compatibili.

Art. 134 Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio

- 134.1 Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.
- 134.2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.
- 134.3 Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.
- 134.4 Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.
- 134.5 La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.
- 134.6 Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.
- 134.7 Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite all'art. 132 per le normali condotte di sub-irrigazione.
- 134.8 Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Art. 135 Fitodepurazione

- 135.1 L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
- 135.2 L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.
- 135.3 I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliesteri od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantu-

mato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

- 135.4 Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.
- 135.5 Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.
- 135.6 In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.
- 135.7 Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.
- 135.8 La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio :

Arbusti

Aucuba Japonica

Bambù

Calycantus Florindus

Cornus Alba

Cornus Florida

Cornus Stolonifera

Cotoneaster Salicifolia

Kalmia Latifolia

Laurus Cesarus

Sambucus Nigra

Thuya Canadensis

Fiori

Auruncus Sylvester

Astilbe

Elymus Arenarius

Felci

Iris Pseudoacorus

Iris Kaempferi

Lythrum Officinalis

Nepeta Musini

Petasites Officinalis

- 135.9 Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

Art. 136 Pozzi a tenuta

- 136.1 E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa. Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

CAPITOLO XVI : OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

Art. 137 Opere esteriori ai fabbricati

- 137.1 Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.
- 137.2 Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nella zona omogenea "A".
- 137.3 Sono inoltre fatte salve le prescrizioni impartite dal presente Regolamento al successivo Capitolo XIX in materia di edifici di interesse storico-architettonico, tipologico o documentario nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 138 Terrazze a sbalzo sulla pubblica via

- 138.1 La realizzazione di terrazze a sbalzo su facciate frontistanti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno ml. 8, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, dalla medesima sino alla facciata frontistante o, quando l'edificio contrapposto non esista o sia arretrato rispetto al filo stradale, sino al filo retromarciapiede del lato opposto della via.
- 138.2 Nelle strade o spazi di larghezza maggiore, le terrazze a sbalzo non dovranno aggettare oltre ml. 1,20 dal piano verticale della facciata e dovranno essere impostati a quota tale da lasciare un' altezza libera non inferiore a ml. 4,50 dal filo retromarciapiede all'intradosso del terrazzo.
- 138.3 Le mensole, travi od altri elementi a sostegno o decorazione del terrazzo non potranno in nessun caso essere impostate a quota inferiore di oltre un metro rispetto a quella prescritta per il terrazzo medesimo.

Art. 139 Elementi decorativi a rilievo

- 139.1 Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad un' altezza di ml. 2,10 da terra, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in assenza del medesimo, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarciapiede.
- 139.2 Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti superiori a quello di cui al comma precedente, a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nella zona omogenea "A", con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

Art. 140 Cornicioni e gronde

- 140.1 Nell'ambito della zona omogenea "A", i cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non potranno avere sporgenze superiori a ml. 1,50 rispetto al piano verticale

passante per il filo retromarcia piede.

- 140.2 E' fatta eccezione per le gronde di tipo tradizionale alla fiorentina, per le quali, quando eccedenti i limiti di cui al comma precedente, giudicherà caso per caso la Commissione Ambientale.

Art. 141 Zoccoli

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

Art. 142 Stemmi ed emblemi araldici

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

Art. 143 Muri di cinta

- 143.1 I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.
- 143.2 Muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere altezza superiore a ml. 3,00. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso la Commissione Ambientale.

Art. 144 Tettoie a sbalzo

- 144.1 Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.
- 144.2 Dette tettoie, qualunque sia la loro sporgenza, dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retromarcia piede al punto più basso della tettoia, riducibili a ml. 2,30 per le sole mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata.
- 144.3 Per le tettoie impostate alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a ml. 1,00. Per le tettoie poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare ml. 2,50. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle me-

desime dal filo retromarcia piede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.

- 144.4 In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede o comunque a ml. 2,50.
- 144.5 Dette tettoie dovranno essere munite di apposito sistema per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane. Le calate dovranno essere incassate nella muratura secondo quanto prescritto all'art. 126.
- 144.6 Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

Art. 145 Infissi ed affissi

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

Art. 146 Modifica di logge o porticati

- 146.1 Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal P.R.G., non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.
- 146.2 A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.
- 146.3 Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.
- 146.4 In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e con arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici dell'immobile. Detti progetti parziali sono sottoposti obbligatoriamente al parere della Commissione Ambientale, il cui eventuale parere contrario è vincolante.
- 146.5 In tutti i casi di intervento su logge e porticati rimangono ferme le disposizioni di cui all'art. 34.

Art. 147 Mostre ed insegne

- 147.1 Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative mostre ed insegne.
- 147.2 Le mostre ed insegne dovranno essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro oggetto non potrà superare i cm. 6 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a ml. 2,50 dalla quota del retromarcia piede potranno aggettare fino a cm. 15 oltre la sporgenza ordinaria.

Art. 148 Numeri civici

- 148.1 In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti Uffici Comunali il numero civico da applicarsi alle porte.
- 148.2 Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con tavolette di porcellana, di forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari.
- 148.3 In caso di demolizioni di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

Art. 149 Cartelli indicatori

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

CAPITOLO XVII : NORME DI SPECIALE TUTELA

Art. 150 Speciale tutela della zona omogenea "A" e delle zone agricole di valore ambientale.

- 150.1 Nell'ambito della zona omogenea "A" e nelle zone agricole di particolare valore ambientale (sottozona "E1" del vigente P.R.G.) è prescritta la conservazione ed il mantenimenti dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.
- 150.2 La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l'integrale rispetto delle disposizioni impartite per tali zone dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento.

Art. 151 Criteri generali di tutela per la zona omogenea "A".

- 151.1 LIMITAZIONI ALLE VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO
- 151.1.1 Nell'ambito della zona omogenea "A", è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.
- 151.1.2 A tal fine, in attesa di specifica ed organica disciplina delle funzioni ordinarie ai sensi, si

distinguono i seguenti raggruppamenti di funzioni :

- "funzioni privilegiate", come specificate al successivo comma 151.1.3
- "funzioni vietate", come specificate al successivo comma 151.1.4
- "funzioni tollerate", come specificate al successivo comma 151.1.5

151.1.3 Si definiscono come "funzioni privilegiate" il complesso della funzione residenziale, delle attività tradizionali e dei servizi primari alla residenza, precisandosi come si intenda :

- per funzione residenziale : le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
- per attività tradizionali : le funzioni diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del centro urbano (artigianato artistico o di servizio, attività turistico-ricettive nei limiti previsti dallo specifico Piano di Settore, attività direzionali pubbliche, ecc.)
- per servizi primari alla residenza : le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione residenziale, da un lato fornendo i servizi necessari al permanere della medesima e dall'altro trovando nella natura residenziale dell'insediamento il presupposto stesso della propria esistenza (piccole e medie attività commerciali, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, studi professionali ed uffici privati in genere, ecc.).

CAPITOLO XVIII : NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI

Art. 152 Criteri di tutela specifici.

152.1 FINALITÀ DEI CRITERI DI TUTELA SPECIFICI.

152.1.1 Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonica, tipologica ed anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

152.2 AMBITO DI APPLICAZIONE

152.2.1 Il complesso di edifici soggetti all'applicazione delle misure di tutela di cui al comma precedente è costituito da :

- gli edifici sottoposti dal P.R.G. a specifiche classi di intervento;
- gli edifici costruiti prima dell'anno 1942 ricadenti nelle zone agricole di particolare valore ambientale (sottozone A1-A2 del P.R.G. vigente).

152.2.2 Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città e del territorio aperto, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.

152.3 ARTICOLAZIONE DELLE PRESCRIZIONI

152.3.1 Per conseguire i fini di cui al primo comma, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione :

- a) Coperture
 - conformazione delle coperture
 - manti di copertura
 - abbaini e lucernari
 - canne fumarie, comignoli e torrini esalatori
 - aggetti di gronda e gioghi
 - canali di gronda e pluviali
 - antenne e parabole televisive
 - pannelli solari ed impianti tecnologici
- b) Superfici di facciata
 - composizione architettonica delle facciate
 - intonaci
 - elementi architettonici o decorativi in pietra naturale
 - elementi architettonici o decorativi in finta pietra
 - murature a faccia vista
 - tinteggiature
 - serramenti esterni
 - impianti tecnologici di facciata
 - altri elementi di facciata

c) Elementi apposti sulle facciate

- insegne
- tende frangisole

d) Aree scoperte

152.3.2 Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono.

152.4 ECCEZIONI E DEROGHE

152.4.1 Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati ai sensi del D.Lgs. 490/99 a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.

152.4.2 Fatta salva l'eccezione di cui al comma precedente, potrà derogarsi da dette prescrizioni solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione, fermo restando in ogni caso il fine di tutela di cui al comma 152.1.

152.4.3 In detti casi particolari dovrà essere avanzata richiesta di autorizzazione o concessione edilizia corredata da un progetto completo dell'intervento, redatto secondo quanto prescritto dall'art. 11, e nel quale siano esaurientemente illustrate le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Detto progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto all'esame della Commissione Ambientale che valuterà la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.

Art. 153 Conformazione delle coperture

153.1 In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

153.2 Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

153.3 Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

153.4 Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui all'art. 154.

Art. 154 Abbaini e lucernari**154.1 ABBAINI**

- 154.1.1 E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
- 154.1.2 La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
- 154.1.3 Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.
- 154.1.4 Sempre ai fini del comma 154.1.2, si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aereazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura di cui all'art. 97.4.1. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi di cui all'art. 105.2.2, con una superficie massima assoluta di mq. 2,20 ed una lunghezza massima di ml. 2,50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 1,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
- 154.1.5 Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente (e non sia pertanto possibile avvalersi della possibilità di cui al comma precedente), al fine di garantire comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di un abbaino di superficie non superiore a mq. 1,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
- 154.1.6 Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
- 154.1.7 Nel caso di abbaini o lucernari che presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non necessariamente sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs. 490/99) sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

154.2 LUCERNARI

- 154.2.1 Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualunque sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.
- 154.2.2 Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

154.2.3 La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste all'art. 154.1 per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

Art. 155 Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

155.1 Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate nelle zone A del P.R.G.

Art. 156 Composizione architettonica delle facciate

156.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

156.1.1 In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

156.1.2 Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

156.1.3 La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

156.2 LIMITAZIONI PER GLI INTERVENTI INTERNI

156.2.1 Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (nè direttamente nè indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

156.2.2 A tal fine valgono le seguenti prescrizioni :

a) i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, dovranno essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra. Detti solai dovranno rimanere a quota costante per una profondità di almeno ml. 2,40.

b) eventuali solai che dovessero essere impostati a quote inferiori dovranno rimanere arretrati rispetto al filo esterno della facciata di un valore non inferiore all'altezza che intercorre tra il pavimento del locale da soppalcare e l'architrave della finestra del locale medesimo (elevando detto valore a ml. 2,00 se inferiore a detta misura minima e riducendolo a ml. 3,00 se superiore);

156.2.3 Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di edifici di interesse storico-artistico o tipologico dalla veste architettonica particolare e caratterizzati da superfici vetrate di particolare estensione e locali di rilevante altezza (quali ex limonaie, serre e simili). In tali casi qualsiasi modifica interna, dovrà comunque tener conto prioritariamente della peculiarità dell'edificio e sarà ammessa solo quando pienamente compa-

tibile con il medesimo.

Art. 157 Intonaci

157.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

157.1.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

157.1.2 Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

157.1.3 Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

157.2 MODALITÀ DI ESECUZIONE ED INTERVENTO

157.2.1 In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

157.2.2 Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria :

- a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,
- b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

Art. 158 Murature a faccia vista

158.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

158.1 I paramenti murari in pietra a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione locale devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

Art. 159 Tinteggiature

159.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

159.1.1 Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.

159.1.2 La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli alla tradizione locale.

159.2 COLORI E TONI DELLE TINTEGGIATURE

159.2.1 Il colore da impiegarsi, di norma sono i seguenti: bianco, giallo chiaro e scuro, pesco, celeste chiaro e scuro, verde chiaro e scuro, marrone chiaro e scuro, begie, grigio chiaro e scuro, ghiaccio, rosa chiaro e scuro, ed inoltre sono consentiti decori vicino alle finestre che sono consoni al colore originario.

Art. 160 Serramenti esterni

160.1 SERRAMENTI D'OSCURAMENTO

160.1.1 Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione locale.

Art.161 Impianti tecnologici di facciata

161.1 CONTATORI.

161.1.1 In linea generale i contatori possono essere collocati sia all'interno che all'esterno dove è possibile e dove sia di facile accesso.

Art. 162 Altri elementi di facciata

162.1 CAMPANELLI, CITOFONI E VIDEOCITOFONI.

162.1.1 L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso o cancello.

162.1.2 Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

162.2 CASSETTE POSTALI

162.2.1 Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici (abitazioni condominiali) ed all'esterno di abitazioni private.

Art. 163 Insegne

163.1 In tutti gli edifici le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.

163.2 L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.

163.3 Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.

163.4 Sono consentite insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalle prescrizioni di cui ai commi precedenti che ricadono su pubblico marciapiede ed aventi altezza netta dal piano di calpestio del marciapiede non superiore a mt 2.80 e sporgenza non superiore a cm 20 dalla proiezione sul bordo del marciapiede medesimo.

Art. 164 Tende frangisole

- 164.1 L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui la presente Capitolo è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.
- 164.2 Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra-ruce e rostre, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.
- 164.3 L'aggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede.
- 164.4 Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 210 dal piano del marciapiede.
- 164.5 Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.
- 164.6 La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
- 164.7 Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.
- 164.8 Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Art. 165 Aree scoperte

- 165.1 Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, seppur sottoposte a diversa classe di intervento secondo **le N.T.A. del P.R.G. oltre** che alle prescrizioni del precedente art. 44, sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
- 165.2 Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.
- 165.3 Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta).
- 165.4 Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

CAPITOLO XIX : NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 166

166.1 FUNZIONI ORDINARIE

166.1.1 Sono Funzioni Ordinarie, sottoposte alla disciplina prevista dalle N.T.A. e dal presente Regolamento, tutte le destinazioni d'uso che non sono considerate Strategiche.

166.1.2 Le Funzioni Ordinarie si distinguono nelle seguenti categorie di destinazioni d'uso :

- RESIDENZIALE
rientrano nella destinazione residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio : abitazione/studio professionale o abitazione-affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo.
- INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
rientrano nella destinazione industriale/artigianale : industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda.
- COMMERCIALE
rientrano nella destinazione commerciale : le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture), le attività commerciali di grande distribuzione (grandi strutture), le attività commerciali all'ingrosso, i pubblici esercizi e le altre attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale.
- TURISTICO-RICETTIVE
rientrano nella destinazione turistico-ricettiva : le attività ricettive propriamente dette di cui alla vigente norma nazionale e regionale.
- DIREZIONALE
rientrano nella destinazione direzionale : banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, uffici privati e studi professionali in genere (anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare).
- PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO
Sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico :ad es. le sedi di Ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.
Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano –Enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: es. (conventi, poliabulatori, case di riposo per anziani, alberghi (agriturismo-ristoranti-pensioni), impianti turistici, biblioteche, teatri, impianti sportivi e circoli.

- AGRICOLA
rientrano nella destinazione agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola od alle attività direttamente connesse, ivi comprese quelle agrituristiche o di acquacoltura.
 - PARCHEGGIO
rientrano nella destinazione a parcheggi : le autorimesse singole e collettive, i posti auto scoperti o schermati ed in genere qualsiasi spazio privato destinato alla sosta di veicoli.
 - VERDE PRIVATO
rientrano nella destinazione a verde privato : le aree scoperte di uso privato, sistemate o meno a verde, che non siano espressamente adibite ad altra destinazione d'uso (agricola, commerciale, di interesse pubblico, ecc.) ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti.
- 166.1.3 Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio tra l'una e l'altra delle categorie di cui al comma precedente.
- 166.1.4 L'ammissibilità di ciascuna di dette categorie di destinazioni d'uso è stabilita, per le varie zone delle territorio comunale, dal Piano Regolatore Generale.
- 166.1.5 Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione del P.R.G. e del presente Regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a ventiquattro mesi. L'autorizzazione per il temporaneo utilizzo viene rilasciata dal soggetto di cui al comma 5.1 su conforme indicazione della Giunta Comunale La temporanea utilizzazione non comporta alcuna variazione dell' originaria destinazione d'uso dell'immobile.

Art. 167 Costruzioni temporanee

- 167.1 Sono costruzioni temporanee quelle destinate ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità.
- 167.2 Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, dette costruzioni non sono soggette al rilascio di concessione edilizia.
- 167.3 Per quanto attiene le varie tipologie di costruzioni temporanee, la loro ammissibilità, le procedure da seguire per la richiesta ed il rilascio delle relative autorizzazioni ed ogni altro aspetto pertinente le costruzioni medesime, si rimanda allo specifico regolamento riportato in appendice e che disciplina compiutamente le materia.
- 167.4 Nel caso di manufatti oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con la sola eccezione della ristrutturazione urbanistica, senza che sia necessaria la preventiva definizione della pratica. In ogni caso il rilascio dell'atto abilitante richiesto non costituisce ratifica o presa d'atto dello stato di fatto né garanzia dell'effettivo rilascio della concessione in sanatoria. L'eventuale diniego del condono comporta l'applicazione delle sanzioni di legge anche sulle parti eventualmente interessate da opere eseguite in forza del successivo atto abilitante. Di ciò deve darsi espressamente atto nella concessione o

autorizzazione edilizia.

- 167.5 Ogni qualvolta un progetto interessi manufatti oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita, è facoltà del R.U.P. chiederne la definizione con procedura di urgenza.

Art. 168 Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.

- 168.1 Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale non potranno essere oggetto di interventi finalizzati all'ampliamento o al potenziamento delle funzioni in contrasto. Per detti immobili, qualora sia previsto il mantenimento dell'attività in contrasto, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo ed igienico sanitario.

Art. 169 Manutenzione degli edifici

- 169.1 Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.
- 169.2 Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
- 169.3 Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, il Sindaco potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari in danno.
- 169.4 In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.
- 169.5 Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

Art. 170 Deroghe

- 170.1 ***Sono ammesse deroghe nei modi e nelle forme previste dal D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 come modificato dal D.Lgs 27 dicembre 2002 n°301.***

Art. 171 Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio

- 171.1 In tutte le zone preordinate all'esproprio, con la sola eccezione delle zone "F" destinate a parchi, sono consentite fino all'avvio della procedura espropriativa, le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo. Detta possibilità è subordinata alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale che eventualmente autorizzerà la stipula di apposita convenzione con la quale l'interessato :

- si obbliga a rinunciare, in caso di esproprio, all'eventuale plusvalore determinato dalle opere o dall'uso;
- si obbliga, sempre in caso di esproprio ed ove il soggetto espropriante lo ritenga opportuno, a procedere a semplice richiesta al ripristino dell'area nello stato precedente all'intervento;
- presta idonee garanzie fidejussorie a garanzia degli impegni di cui sopra.

ART. 172 Sanzioni

172.1

Quando le infrazioni al presente regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00. Con apposita ordinanza il Sindaco determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie con possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/81, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.