



COMUNE DI SUBBIANO

Provincia di Arezzo

**Area n. 5 Unità Organizzativa Urbanistica, Edilizia, Ambiente, Attività
Produttive, Toponomastica**

REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornamento 2024

Tecnico incaricato del testo originario: **Arch. De Andreis Ilaria**

Allegato F incentivi edilizia sostenibile: **Arch. Fini Monica**

Approvato con deliberazione del C.C. n. 18 del 24/05/2007

Aggiornamento n. 1: approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 28/03/2009

Aggiornamento n. 2: approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 22/01/2013

Aggiornamento n. 3: approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Aggiornamento n. 4: approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 50 del 17/12/2024

INDICE

CAPITOLO I: NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO		7
Art. 1	Natura del Regolamento Edilizio	7
Art. 2	Oggetto del Regolamento Edilizio	7
Art. 3	Contenuto del Regolamento Edilizio	7
Art. 4	Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie	7
Art. 5	Soggetto competente al rilascio dei permessi	7
Art. 6	Permesso di costruire	7
Art. 7	Titoli abilitativi soggetti a deposito	8
Art. 8	Varianti in corso d'opera	8
Art. 9	Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria	8
Art. 10	Opere da eseguirsi con procedura di urgenza	8
Art. 11	Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione	8
Art. 12	Contributi.	9
Art. 13	Commissioni Consultive della Amministrazione Comunale	10
Art. 14	Commissione Edilizia	10
Art. 15	Dichiarazione di intenti e rapporto consuntivo	11
Art. 16	Commissione per il paesaggio	11
Art. 17	Progetti da sottoporre al parere della Commissione per il paesaggio	12
Art. 18	Ordine del giorno dei lavori	12
 CAPITOLO IV : STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI - COMMISSIONE URBANISTICA		 14
Art. 19	Piani Urbanistici Attuativi	14
Art. 20	Piani particolareggiati di iniziativa privata	14
Art. 21	Piani di Recupero di iniziativa privata	14
Art. 22	Elaborati dei Piani Attuativi	14
Art. 23	Elaborati dei Piani di Recupero	15
Art. 24	Convenzioni	16
Art. 25	Commissione Urbanistica.	16
Art. 26	Definizioni edilizie ed urbanistiche.	18
Art. 27	Superficie territoriale (S.T.)	18
Art. 28	Superficie destinata a servizi pubblici (S.P.)	18
Art. 29	Superficie fondiaria (S.F.)	18
Art. 30	Superficie utile lorda (S.U.L.)	18
Art. 31	Superficie coperta (S.C.)	19
Art. 32	Rapporto di copertura (R.C.)	20
Art. 33	Altezza massima del fabbricato (H.M.)	20
Art. 33 bis	Numero di piani	20
Art. 34	Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)	20
Art. 35	Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)	20
Art. 36	Capacità edificatoria	20

Art. 37	Volume urbanistico (V.U.)	21
Art. 38	Volume geometrico (V.G.)	21
Art. 39	Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.)	21
Art. 40	Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.)	21
Art. 41	Volumi tecnici	21
Art. 42	Sagoma dell'edificio	22
Art. 42 bis	Edificazioni derivanti dal precedente strumento urbanistico	22

CAPITOLO VI : NORME DI CARATTERE GENERALE 23

Art. 43	Interventi sulle logge e sui porticati	23
Art. 44	Distanze minime tra edifici	23
Art. 45	Distanze minime dai confini	24
Art. 46	Distanze minime dalle strade	25
Art. 47	Rispetto dei diritti di terzi	25
Art. 48	Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi	25
Art. 49	Tutela del verde e delle alberature	25
Art. 50	Rischio idraulico	26
Art. 51	Tolleranze di costruzione	26
Art. 52	Parcheggi privati : norme generali	27
Art. 53	Modalità di calcolo della superficie per parcheggi	27
Art. 54	Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89	27
Art. 55	Manufatti pertinenziali	28
Art. 56	Recinzioni	29

CAPITOLO VIII : ESECUZIONE DEI LAVORI 32

Art. 57	Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi	32
Art. 58	Occupazione e manomissione del suolo pubblico	32
Art. 59	Comunicazione di ultimazione lavori	33
Art. 60	Altri adempimenti	33

CAPITOLO IX : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI 34

Art. 61	Certificazione di abitabilità o agibilità.	34
Art. 62	Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità	34
Art. 63	Documentazione obbligatoria.	34
Art. 64	Salubrità delle costruzioni	36
Art. 65	Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità	36
Art. 66	Controlli e verifiche	36
Art. 67	Domande per immobili oggetto di condono edilizio	36
Art. 68	Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione	37

CAPITOLO X : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI 38

Art. 69	Ambito di applicazione	38
---------	------------------------	----

Art. 70	Salubrità del terreno	38
Art. 71	Materiali da costruzione	38
Art. 72	Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza	38
Art. 73	Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.	38
Art. 74	Riscaldamento degli edifici	39
Art. 75	Camini e canne fumarie	39
Art. 76	Apparecchi a fiamma libera	40
Art. 77	Isolamento termico degli edifici	40
Art. 78	Isolamento acustico degli edifici	41
Art. 79	Energia elettrica	43
Art. 80	Impianti elettrici	43
Art. 81	Prevenzione incendi	43
Art. 82	Centrali termiche	43
Art. 83	Rifornimento idrico	43
Art. 84	Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.	44
Art. 85	Impianti igienici	45
Art. 86	Scale	45
Art. 87	Cortili	46
Art. 88	Chiostrine	47
Art. 89	Cavedi	48

CAPITOLO XI : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

49

Art. 90	Alloggi inabitabili.	49
Art. 91	Classificazione dei locali di abitazione	49
Art. 92	Locali fuori terra, interrati e seminterrati	50
Art. 93	Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno	50
Art. 94	Illuminazione dei locali di abitazione	50
Art. 95	Requisiti relativi all'aereazione	51
Art. 96	Altezza dei locali ad uso residenziale	52
Art. 97	Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali	53
Art. 98	Soppalchi	54

CAPITOLO XII : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

55

Art. 99	Classificazione dei luoghi di lavoro	55
Art. 100	Norme generali sulla aereazione dei luoghi di lavoro	55
Art. 101	Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro	56
Art. 102	Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro	57
Art. 103	Luoghi di lavoro in edifici esistenti	57
Art. 104	Caratteristiche degli ambienti di lavoro	57
Art. 105	Caratteristiche degli ambienti di vendita	59
Art. 106	Caratteristiche degli ambienti di ufficio	60
Art. 107	Caratteristiche degli ambienti di supporto	61

Art. 108	Caratteristiche degli ambienti di servizio	61
CAPITOLO XIII : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE		63
Art. 109	Funzioni regolate da norme specifiche	63
Art. 110	Funzioni non regolate da norme specifiche	63
CAPITOLO XIV : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI		64
Art. 111	Acque pluviali ed acque reflue	64
Art. 112	Corpi ricettori finali	64
Art. 113	Pubbliche fognature	64
Art. 114	Abitanti equivalenti	64
Art. 115	Raccolta e smaltimento delle acque pluviali	64
Art. 116	Raccolta e smaltimento delle acque reflue	65
Art. 117	Fosse biologiche	65
Art. 118	Fosse settiche tipo Imhoff	65
Art. 119	Depuratori ad ossidazione totale	65
Art. 120	Altri tipi di depuratori	65
Art. 121	Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione	65
Art. 122	Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti	65
Art. 123	Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio	65
Art. 124	Fitodepurazione	65
Art. 125	Pozzi a tenuta	65
Art. 126	Normativa di riferimento	65
CAPITOLO XV : OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI		66
Art. 127	Opere esteriori ai fabbricati	66
Art. 128	Terrazze a sbalzo sulla pubblica via	66
Art. 129	Cornicioni e gronde	66
Art. 130	Muri di cinta	66
Art. 131	Tettoie a sbalzo	66
Art. 132	Infissi ed affissi	67
Art. 133	Modifica di logge o porticati e terrazze	67
Art. 134	Mostre ed insegne	67
Art. 135	Numeri civici	67
Art. 136	Cartelli indicatori	68
Art. 137	Aspetto degli Edifici	68
Art. 138	Uscita dalle autorimesse e rampe	68
Art. 139	Canne fumarie	68
CAPITOLO XVI : NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI		69
Art. 140	Criteri di tutela specifici.	69

Art. 141	Conformazione delle coperture	70
Art. 142	Manti di copertura	70
Art. 143	Abbaini e lucernari	70
Art. 144	Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori	71
Art. 145	Aggetti di gronda	72
Art. 146	Canali di gronda e pluviali	72
Art. 147	Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile	72
Art. 148	Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici	74
Art. 149	Composizione architettonica delle facciate	74
Art. 150	Intonaci	74
Art. 151	Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale	75
Art. 152	Elementi architettonici e decorativi in finta pietra	75
Art. 153	Murature a faccia vista	75
Art. 154	Tinteggiature	75
Art. 155	Serramenti esterni	76
Art. 156	Impianti tecnologici di facciata	78
Art. 157	Altri elementi di facciata	80
Art. 158	Insegne	81
Art. 159	Tende frangisole	81

CAPITOLO XVII : NORME FINALI E TRANSITORIE

82

Art. 160	Costruzioni temporanee	82
Art. 161	Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.	82
Art. 162	Manutenzione degli edifici	82
Art. 163	Deroghe	82
Art. 164	Norme transitorie	83
ART. 165	Sanzioni	83

ALLEGATI:

A – REGOLAMENTO PER LA CAPTAZIONE DI ACQUE SUPERFICIALI, SORGIVE E PER LA REALIZZAZIONE DI POZZI

B – REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

C- DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO

D- MODALITÀ DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO DELLE STAZIONI RADIOBASE DI TELEFONIA CELLULARE

E- DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN STRUTTURE RICETTIVE

F- INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE NEL SETTORE ABITATIVO

CAPITOLO I: NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 Natura del Regolamento Edilizio

- 1.1 In forza dell'art. 117, comma 6, della Costituzione e dell'art. 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in conformità all'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla legislazione regionale vigente, è adottato il presente Regolamento che è atto normativo, avente i caratteri della generalità ed astrattezza.
- 1.2 Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire sia la tutela di valori architettonici ed ambientali, sia il decoro e l'igiene cittadina.

Art. 2 Oggetto del Regolamento Edilizio

- 2.1 Il presente Regolamento, in conformità alla legislazione statale e regionale e agli strumenti urbanistici vigenti, definisce e disciplina l'attività edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano, nonché le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo.
- 2.2 Disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, ed indica gli interventi sottoposti al parere preventivo della Commissione Edilizia.
- 2.3 Regola, inoltre, lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica.

Art. 3 Contenuto del Regolamento Edilizio

- 3.1 Il presente Regolamento contiene sia disposizioni, di carattere obbligatorio, anche recepite dalla normativa nazionale e regionale, sia linee guida dirette ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia e al conseguimento del decoro cittadino.
- 3.2 Il presente regolamento è costituito dall'articolato e dagli allegati, comprensivi sia di normative tecniche specifiche sia di modulistica.
- 3.3 Le norme del presente Regolamento non possono essere derogate, modificate o abrogate se non per disposizione espressa, con specifico riferimento alle singole disposizioni.

Capitolo II : TITOLI ABILITATIVI

Art. 4 Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie

- 4.1 La esecuzione di interventi edilizi è subordinata all'acquisizione e/o al deposito del prescritto titolo abilitativo, secondo la normativa vigente al momento della presentazione.
- 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 dei permessi

- 5.1 Ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, il soggetto cui compete il rilascio dei permessi è il Responsabile dell'Area Tecnica.
- 5.2 Il presente Regolamento stabilisce i casi nei quali il soggetto di cui al comma precedente, prima di pronunciarsi sulle richieste di permesso di costruire, deve obbligatoriamente chiedere il parere delle Commissioni Consultive di cui al successivo art. 13. (eliminato)

Art. 6 Permesso di costruire

- 6.1 Relativamente alle opere e procedure degli interventi soggetti al rilascio del permesso a costruire si rimanda alle disposizioni di

legge in vigore al momento della presentazione.

- 6.2 Per la presentazione delle richieste e per il deposito degli atti conseguenti dovranno essere utilizzati i modelli predisposti dall'Ente.

Art. 7 Titoli abilitativi soggetti a deposito

- 7.1 Relativamente alle opere e procedure degli interventi soggetti al solo deposito e/o comunicazione si rimanda alle disposizioni di legge in vigore al momento della presentazione.
- 7.2 Per la presentazione delle pratiche soggette a deposito e/o comunicazione e per i successivi atti conseguenti dovranno essere utilizzati i modelli predisposti dall'Ente.

Art. 8 Varianti in corso d'opera

- 8.1 Alle opere in corso di esecuzione è possibile apportare varianti in corso d'opera con le modalità e procedure indicate dalla normativa di riferimento in vigore al momento.
- 8.2 Qualora le varianti eseguite comportino un incremento del contributo dovuto di cui all'art. 105 della L.R. 01/05, l'interessato dovrà procedere ai conguagli del caso contestualmente agli adempimenti finali e non di cui al comma precedente.
(elimato commi)

Art. 9 Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria

- 9.1 Per tutte le opere edilizie eseguite in assenza oppure in difformità rispetto al titolo abilitativo, la loro regolarizzazione sarà possibile nei casi e con le modalità previste dalla normativa di riferimento.

Art. 10 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

- 10.1 Potranno essere iniziate in assenza del prescritto titolo :
- le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
 - le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.
- 10.2 Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione scritta al Comune , 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 permesso di costruire oppure con il deposito del titolo necessario in funzione del tipo di intervento ricorrente.
- 10.3 Alle disposizioni di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere eseguite in assenza di titolo in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

Art. 11 Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione

11.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 11.1.1 Le domande di permesso di costruire, nonché il deposito degli altri titoli abilitativi, vengono redatte sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale. Le domande devono essere corredate dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento.
- 11.1.2 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.
- 11.1.3 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.

- 11.1.4 I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità allo strumento urbanistico vigente, al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica, dovranno contenere inoltre gli elaborati previsti dal D.P.G.R. n. 62/R del 23.11.2005, relativo alle "Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza", nei casi e nelle fasi in esso dettagliati.
- 11.1.5 La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono prescritte nell'Allegato C al presente Regolamento. Dette prescrizioni potranno essere modificate in funzione di mutate esigenze operative e funzionali con motivata Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica.

11.2 PROGETTI INCOMPLETI

- 11.2.1 Qualora il responsabile del procedimento accerti che la documentazione è incompleta o comunque che la stessa non è sufficiente ai fini dell'esame del progetto, provvederà a richiedere all'interessato, una ed una sola volta, gli atti o elaborati mancanti.
- 11.2.2 Nel caso in cui l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro 120 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica. Qualora la natura o complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustificano, su motivata richiesta dell'interessato potranno essere assegnati termini temporali maggiori.

Art. 12 Contributi.

12.1 ONEROSITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

- 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 dal Titolo VII della L.R. 01/05 e della deliberazione comunale approvata in attuazione di dette disposizioni.
- 12.1.2 Sono fatti salvi i casi di cui la stessa L.R. 01/05 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 e presentino una S.U.L. non superiore a mq. 60.
- 12.1.4 Per quanto riguarda l'onerosità derivante dall'incremento del numero di unità immobiliari, si fa riferimento all'ultimo atto autorizzativi.

Capitolo III : COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 13 Commissioni Consultive della Amministrazione Comunale

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, ~~vengono~~ ~~possono essere~~ istituite le seguenti Commissioni Consultive:

- a) Commissione Edilizia
- b) Commissione per il Paesaggio

Art. 14 Commissione Edilizia

14.1 La Commissione Edilizia è formata da:

1. Il Responsabile dell'Area Tecnica competente all'emanazione del provvedimento finale della pratica in esame o suo delegato, senza diritto di voto;
2. 6 professionisti di riconosciuta competenza, professionalità e cultura, e comunque un membro esperto di tutela ambientale e di gestione dei contenuti del D. Lgs. 42/2004, e un tecnico esperto nella sicurezza dell'installazione degli impianti, nella sicurezza ed igiene dei luoghi di lavoro sul risparmio energetico, nella costruzione di edifici ed impianti e sulla sicurezza nell'approntamento e nella gestione dei cantieri.

I membri di cui al punto 2) sono scelti tra un congruo numero di nominativi sulla base della presentazione di curricula e vengono nominati dalla Giunta Comunale.

E' facoltà del Sindaco e dell'Assessore all'Urbanistica o suoi delegati assistere ai lavori della Commissione Edilizia senza diritto di voto.

14.2 I membri eletti durano in carica l'intera legislatura, essi potranno essere riconfermati solo per una ulteriore legislatura; a inizio legislatura la nomina dei componenti della nuova Commissione Edilizia dovrà intervenire non oltre tre mesi dall'avvenuto insediamento del Consiglio Comunale, nel frattempo si intende prorogata nelle sue funzioni la precedente Commissione Edilizia.

14.3 In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito utilizzando prioritariamente lo stesso elenco dei nominativi dai quale era stato prescelto il membro dimissionario.

14.4 Non possono fare parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado l'adottante e l'adottato.

14.5 La Commissione Edilizia si riunisce di norma con cadenza mensile. Ulteriori riunioni potranno essere disposte dal Presidente ogni qualvolta ne ravvisi la necessità.

14.6 La Commissione Edilizia è presieduta dal Responsabile dell' Area Tecnica o, in caso di sua assenza e su sua delega, da altro dipendente del servizio tecnico con idonea qualifica . Alla stesura dei verbali provvederà personale amministrativo dello stesso Servizio.

14.7 Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide ogni qualvolta siano presenti almeno la metà dei componenti, e tra di essi devono essere obbligatoriamente presenti il Presidente.

14.8 Il parere della Commissione Edilizia è richiesto esclusivamente per i seguenti tipi di progetto:

- a) domande di permesso di costruire;
- b) Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione, in assenza di Commissione Urbanistica;
- c) progetti che comportino deroga rispetto alla prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente;
- d) annullamento dei permessi di costruire già rilasciati;
- e) qualsiasi altro progetto per il quale il presente Regolamento e le N.T.A. prescrivano obbligatoriamente il parere della

Commissione Edilizia.

- 14.9 Progetti diversi da quelli elencati al comma precedente non devono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia, se non in casi particolari per i quali il Responsabile del Procedimento potrà acquisirne il parere comunque entro il termine temporale assegnatogli per formulare la motivata proposta di cui all'art. 83 comma 4 della L.R. 01/05.
- 14.10 La Commissione esprime parere motivati sulla qualità dei progetti nel rispetto dei contenuti della dichiarazione di intenti di cui al successivo art. 15, se istituita, in ordine:
- Al valore formale, compositivo, architettonico, funzionale e tecnico;
 - Alla validità del rapporto tra l'opera progettata ed il contesto urbano, ambientale, paesaggistico ed artistico, con particolare riguardo al decoro ed alla corretta ambientazione;
 - Alla tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione alle problematiche relative alla bioarchitettura e all'edilizia sperimentale.
- 14.11 In nessun caso il ricorso al parere della Commissione Edilizia dovrà causare appesantimento del procedimento o comportare ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto abilitante richiesto.
- 14.12 Sarà relatore della Commissione Edilizia il Responsabile dell'Area Tecnica che potrà essere sostituito dal funzionario tecnico responsabile del procedimento.
- 14.13 Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno svolte da personale del Servizio Edilizia Privata a ciò designato dal Responsabile dell'Area Tecnica,
- 14.14 Saranno considerati dimissionari quei Commissari che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.
- 14.15 I componenti la Commissione non potranno essere presenti all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati e all'esecuzione dei quali essi siano comunque interessati.
- 14.16 Il parere della Commissione è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del permesso di costruire che è riservato esclusivamente al soggetto di cui al comma 5.1, il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

Art. 15 Dichiarazione di intenti e rapporto consuntivo

- 15.1 E' facoltà della Commissione Edilizia, all'atto del suo insediamento individuare i criteri ed i metodi di lavoro che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto agli aspetti di sua competenza. Tali criteri, eventualmente articolati per zone di intervento, devono rispettare le normative vigenti degli strumenti urbanistici, nonché le disposizioni di legge e regolamentari.
- 15.2 I criteri di cui al comma 15.1 dovranno riguardare gli aspetti relativi:
- a) Ai criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi;
 - b) Alla chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici).
- 15.3 Qualora la Commissione Edilizia non adottasse una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

Art. 16 Commissione per il paesaggio

- 16.1 La Commissione per il paesaggio esamina le domande di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 .
- 16.2 La Commissione è composta da tre membri esperti in materia paesaggistica ed ambientale , aventi i requisiti di cui alla legge; possono essere nominati in qualità di esperti :
- 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 paesaggistica;

- b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche ed agronomiche;
- c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesto per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica .

16.3 La Commissione delibera a maggioranza con la presenza e il voto concorde di almeno due membri . Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

16.4 I membri della Commissione restano in carica l'intera legislatura e potranno essere rieletti una sola volta.

16.5 In merito alle ulteriori incombenze della Commissione per il paesaggio ed alle modalità del suo funzionamento si dovrà fare riferimento alle disposizioni regionali .

Art. 17 Progetti da sottoporre al parere della Commissione per il paesaggio

17.1 Sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio i progetti ricadenti in zona sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ⁽¹⁾ quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.

17.2 Sono inoltre sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 ⁽²⁾, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.

17.3 Non sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 ⁽³⁾, 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 chiostrini, cortili, chiostrine, e simili).

Art. 18 Ordine del giorno dei lavori

18.1 L'ordine del giorno dei lavori delle Commissioni Consultive viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti rimessi dall'Ufficio all'esame delle commissioni medesime.

18.2 Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti. Ogni qualvolta ciò avvenga, nell'ordine del giorno dovrà essere debitamente evidenziata la modifica dell'ordine cronologico, specificando le motivazioni che la giustificano.

18.3 Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo su proposta dell'Assessore o per motivate ragioni esposte dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata e riconosciute tali dalla Commissione. Si ritengono sempre ragioni motivate i seguenti casi :

- varianti;
- minaccia di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
- interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- opere pubbliche o comunque di pubblico interesse;

⁽¹⁾ già L. 1497/39

⁽²⁾ già art. 7 della L. 1497/39

⁽³⁾ già art. 7 della L. 1497/39

- altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, siano suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità.

CAPITOLO IV : STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI - COMMISSIONE URBANISTICA

Art. 19 Piani Urbanistici Attuativi

- 19.1 I Piani Urbanistici Attuativi sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nello strumento urbanistico vigente nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. dello strumento stesso.
- 19.2 I Piani Urbanistici Attuativi 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. dello strumento urbanistico e dal presente Regolamento.
- 19.3 I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:
- a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
 - b) Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate);
 - c) Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
 - d) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.);
 - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - f) Piani di recupero urbano;
 - g) Programmi integrati di intervento promossi dal Comune;
 - h) Piani complessi d'intervento ;
 - i) Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R. 01/05 o della legislazione nazionale vigente in materia.
- 19.4 Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi artt. 20, 21,22,23 e 24 nonché quelle previste nelle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente . Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di Piani Urbanistici, valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 20 Piani particolareggiati di iniziativa privata

- 20.1 I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti, soltanto nelle aree specificatamente indicate dallo strumento urbanistico vigente.

Art. 21 Piani di Recupero di iniziativa privata

- 21.1 I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero, come individuabili ai sensi di legge, nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dallo strumento urbanistico.

Art. 22 Elaborati dei Piani Attuativi

- 22.1 Fermo restando che il Piano Urbanistico Attuativo 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 1:5.000, con 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, e relativa documentazione fotografica;
 - c) Progetto planovolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 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 dello strumento urbanistico e la normativa del presente Regolamento;

- d) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, piazze, 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 Piano Urbanistico Attuativo, 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 "c";
- f) Relazione geologica e indagine geognostica dei terreni, redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio del 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;
- g) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo Piano Urbanistico Attuativo, come richiesti dall'ufficio;
- h) Relazione tecnica illustrativa;
- i) Norme tecniche di attuazione;
- m) Schema della Convenzione .

Art. 23 Elaborati dei Piani di Recupero

23.1 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 le 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 classificati di rilevante valore storico, architettonico e artistico;
- 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;
- 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) Dettagliata 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 dello strumento urbanistico. 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 dello strumento urbanistico e la normativa del presente Regolamento;
- i) Relazione geologica e indagine geognostica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio

del 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.
- l) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del Piano, come richiesti dall'ufficio

23.2 Nel caso in cui il Piano interessi aree soggette al vincolo di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, al progetto dovrà essere allegata copia della autorizzazione del Ministero e/o della autorizzazione paesaggistica.

Art. 24 Convenzioni

24.1 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 dallo strumento urbanistico;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; inclusi gli oneri di progettazione e le spese di trasferimento al Comune;
- c) Riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti.
- 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;
- 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.

Art. 25 Commissione Urbanistica.

25.1 La Commissione Urbanistica per la tutela dell'ambiente è un organo consultivo istituito allo scopo di verificare la compatibilità dei principali interventi attuativi dello strumento urbanistico con gli obiettivi del piano stesso.

25.2 E' formata da:

1. Il Responsabile del Servizio Urbanistica o suo delegato, senza diritto di voto;
2. 3 esperti in materia di urbanistica ed un geologo.

I membri di cui al punto 2) sono scelti tra un congruo numero di nominativi sulla base della presentazione di curricula e nominati dalla Giunta Comunale.

E' facoltà del Sindaco e dell'Assessore all'Urbanistica o suoi delegati assistere ai lavori della Commissione Urbanistica senza diritto di voto.

25.3 I membri eletti durano in carica l'intera legislatura, essi potranno essere riconfermati solo per una ulteriore legislatura; a inizio legislatura la nomina dei componenti della nuova Commissione Urbanistica dovrà intervenire non oltre tre mesi dall'avvenuto insediamento del Consiglio Comunale, nel frattempo si intende prorogata nelle sue funzioni la precedente commissione urbanistica.

- 25.4 La Commissione è presieduta dal Responsabile del Servizio o, in caso di sua assenza e su sua delega, da un membro della stessa Commissione. Alla stesura dei verbali provvederà personale amministrativo dello stesso Servizio.
- 25.5 Le riunioni della Commissione sono valide ogni qualvolta siano presenti almeno la metà dei componenti, e tra di essi devono essere obbligatoriamente presenti il Presidente.
- 25.6 La Commissione esprime un parere, prevalentemente su:
- a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
 - b) Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) ;
 - c) Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ;
 - d) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) ;
 - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente ;
 - f) Piani di recupero urbano;
 - j) Programmi integrati di intervento promossi dal Comune;
 - k) Piani complessi d'intervento ;
 - l) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R. 01/05 o della legislazione nazionale vigente in materia.
 - m) Varianti allo strumento urbanistico
- 25.7 Il Responsabile potrà invitare a fare parte della Commissione, senza diritto di voto, per l'esame di particolari problemi altri esperti (ad esempio in diritto urbanistico, in ecologia, in problemi del traffico, in progettazione di edifici specialistici, un tecnico estensore dello strumento urbanistico vigente).

Capitolo V : DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Art. 26 Definizioni edilizie ed urbanistiche.

26.1 Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli da 27 a 43.

26.2 Si considerano parametri urbanistici quelli espressamente prescritti come tali dalle N.T.A. ai fini dell'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico 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.)

Ogni qualvolta le N.T.A. dello strumento urbanistico vigente prescrivano oltre all'indice U.F. anche l'indice I.F., dovranno essere verificati entrambi i parametri adottando i criteri di calcolo prescritti dal presente Regolamento.

Art. 27 Superficie territoriale (S.T.)

27.1 E' la superficie delle aree perimetrate sulle planimetrie dello strumento urbanistico vigente nelle quali lo stesso strumento si attua mediante Piano Urbanistico, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie dello strumento urbanistico vigente e/o nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 28 Superficie destinata a servizi pubblici (S.P.)

28.1 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 lo strumento urbanistico vigente.

Art. 29 Superficie fondiaria (S.F.)

29.1 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. 30 Superficie utile lorda (S.U.L.)

30.1 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 e che abbiano un riconosciuto utilizzo pubblico, derivati da atto convenzionale;
- b) dei porticati a piano terreno ad uso privato e delle logge, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della S.U.L. interessata dal progetto e una profondità lorda max di 3,00 ml ;
- c) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte con sporgenza inferiore a 1,50 ml;
- d) delle pensiline con sporgenza inferiore a 1,50 ml;
- e) dei locali per volumi tecnici e delle parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, pozzi scala condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi

elementi costituiscono S.U.L. quando interni a singole unità immobiliari);

- f) del piano parzialmente interrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre ml. 1,00 (misurata all'estradosso del solaio del piano rialzato) dalla quota di cui alla lettera "b" del comma 33.1, precisandosi come nel caso di terreni comunque inclinati si debba assumere il valore medio, e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra, creando un raccordo tra le porzioni che costituiscono accesso al fabbricato ed il terreno limitrofo, evitando quindi che tali piani rialzati costituiscano elemento visivo negativo ;
- g) del piano completamente interrato, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra e del piano completamente interrato , anche realizzato extra sagoma, quando il piano stesso sia interamente destinato a garage;
- h) delle superfici coperte fuori terra, destinate a ricovero delle autovetture, fino a un massimo di 18 mq, purché di altezza netta non superiore a ml. 2,40 per ciascuna unità abitativa, legati da vincolo pertinenziale, in alternativa ai locali interrati e seminterrati di cui alle lettere f) e g); detti locali dovranno comunque rispettare la distanze dai confini e dai fabbricati, previste dal vigente strumento urbanistico e non potranno diminuire la superficie permeabile del lotto, rispetto ai minimi previsti dalla vigente normativa. Tale deroga non può essere applicata alle zone omogenee "A" ed ai fabbricati esistenti , a meno che non siano oggetto di ristrutturazione integrale. Per locali con superficie maggiore, quella eccedente i mq. 18 verrà conteggiata nella S.U.L.;
- i) dei piani sottotetto sottostanti coperture con pendenza inferiore al 30% (ivi comprese le coperture piane) a condizione che l'altezza media del piano non sia superiore a ml. 1,80 e che la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come S.U.L. . L'altezza media dei locali sottotetto dovrà essere calcolata separatamente per tutte le porzioni poste al di sopra di ciascun livello omogeneo dell'ultimo solaio;
- j) dei soppalchi sottostanti solai con pendenza inferiore al 30% (ivi comprese le coperture piane) a condizione che l'altezza media del soppalco non sia superiore a ml. 1,80 e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come S.U.L. (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale dette verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco);
- k) dei cavedi, chiostrine e simili;
- l) Lo spessore delle murature perimetrali esterne, fino a un massimo di 60 cm. di spessore;
- m) La realizzazione di opere e manufatti necessari per garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza.

30.2 Le superfici di cui alle lettere "f", "g" "i", ed "j" non vengono escluse dal computo della S.U.L. ma, viceversa, debbono essere conteggiate per intero, quando a seguito di specifica deroga o per la vetusta epoca di costruzione siano legittimamente utilizzate come locali abitabili o come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o di supporto o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone e siano pertanto assimilabili a quelle in precedenza indicate.

30.3 La verifica del rispetto delle altezze nei casi di cui al presente articolo deve essere fatta con riferimento agli elementi orizzontali strutturali, con espressa esclusione, quindi, dei controsoffitti.

Art. 31 Superficie coperta (S.C.)

31.1 E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, esclusi le parti aggettanti aperte, quali terrazze e scale a sbalzo, gronde ed elementi ornamentali con sporgenza inferiore o uguale a ml. 1,50.

Art. 32 Rapporto di copertura (R.C.)

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

Art. 33 Altezza massima del fabbricato (H.M.)

33.1 L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento :

- a) in alto: la quota più alta tra la linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);
- b) in basso: la quota del marciapiede esistente (nelle aree urbanizzate) o la quota assegnata dai competenti Uffici Comunali (nelle aree di nuovo impianto) oppure la minima quota del piano di campagna (quota terreno stato originario) in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi).

33.2 Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati :

- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,10;
- i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici;
- la maggiore altezza dovuta alla realizzazione di rampe di accesso ai garage quando queste si limitano a lasciare scoperta solamente il fronte di accesso al piano interrato stesso utilizzato a garage;
- la maggiore altezza dovuta alla realizzazione di opere e manufatti necessari per garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza.

33.3 Per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 35% la quota più alta è determinata dalla linea di colmo.

33.4 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 33.1.

Art. 33 bis Numero di piani

E' il numero massimo di piani, che concorrono alla determinazione della S.U.L., che può essere realizzato per ogni tipologia edilizia indicata nelle N.T.A.

Art. 34 Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)

34.1 E' il rapporto S.U.L./S.T. fra la superficie utile lorda (S.U.L.) costruibile e la superficie territoriale (S.T.), entrambe espresse in metri quadrati.

Art. 35 Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)

35.1 E' il rapporto S.U.L./S.F. fra la superficie utile lorda (S.U.L.) costruibile e la superficie fondiaria (S.F.), entrambe espresse in metri quadrati.

Art. 36 Capacità edificatoria

36.1 Si definisce capacità edificatoria di una area la massima quantità di S.U.L. realizzabile sulla medesima;

36.2 Nel caso di immobili esistenti o di aree per le quali lo strumento urbanistico vigente non prevede alcun indice di utilizzazione, la capacità edificatoria si determina in funzione della S.U.L. esistente; lo sfruttamento può avvenire mediante qualsiasi intervento suscettibile di comportare incremento di S.U.L., fermi restando in ogni caso i limiti prescritti dallo strumento urbanistico vigente o derivanti dall'applicazione del presente Regolamento;

36.3 Gli interventi di conservazione, restauro e risanamento, non sono sottoposti alle limitazioni derivanti dalla capacità edificatoria attribuita all'edificio.

Art. 37 Volume urbanistico (V.U.)

- 37.1 Il volume urbanistico delle costruzioni, ai fini del rispetto degli indici urbanistici, è da ricavarsi moltiplicando la S.U.L. dei singoli piani per l'altezza reale dell'interpiano (dalla quota del pavimento alla quota dell'intradosso del solaio superiore) con esclusione, nelle unità immobiliari residenziali, della quota ricompresa tra i ml. 2,70 e 3,10, nelle unità immobiliari commerciali, della quota ricompresa tra i ml. 3,00 e 4,00 e nelle unità artigianali della quota superiore a ml.5 per un solo piano e ml.4 per i piani successivi.
- 37.2 Per quanto riguarda il dimensionamento dei parcheggi ai sensi della L. 122/89 per gli edifici artigianali-industriali l'altezza da considerare nel conteggio del volume urbanistico è quella reale dell'interpiano con esclusione della quota superiore a ml. 5 per un solo piano e ml. 4 per i piani successivi.

Art. 38 Volume geometrico (V.G.)

- 38.1 Il volume geometrico delle costruzioni, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, è il volume del o dei manufatti edilizi entro e fuori terra, computato vuoto per pieno, con l'esclusione:
- dei locali ascensori necessari per il superamento delle barriere architettoniche;
 - locali tecnologici;
 - dei sottotetto non praticabili e accessibili.
 - delle porzioni di fabbricato esclusivamente destinate al soddisfacimento dei previsti standard urbanistici (D.M. 1444/68).
 - Delle porzioni completamente interrato.
- Il Vg viene calcolato quale prodotto tra la superficie coperta e l'altezza reale (dalla quota di pavimento alla quota del pavimento del piano superiore) ovvero, nei locali sottotetto praticabili, per la quota corrispondente all'altezza media.

Art. 39 Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.)

- 39.1 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. 40 Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.)

- 40.1 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. 41 Volumi tecnici

- 41.1 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.
- 41.2 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 extracorsa degli 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 ciminiere,
 - 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 vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento,
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere,
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

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

Art. 42 Sagoma dell'edificio

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

- le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione;
- gli elementi della costruzione, anche se privi di murature perimetrali, quali pensiline e terrazzi con aggetto superiore a ml. 1,50, scale esterne, porzioni di logge o porticati ad uso pubblico e privato;
- la copertura piana o inclinata.

42.2 Non concorrono alla determinazione della sagoma (ferme restando le limitazioni previste dallo strumento urbanistico vigente):

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, che non costituiscono S.U.L. secondo quanto disposto dall'art. 30;
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,
- il rialzamento della quota di imposta della copertura, fino a un massimo di 30 cm, 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 30 cm. rispetto alla situazione preesistente.

Art. 42 bis Edificazioni derivanti dal precedente strumento urbanistico

Per i fabbricati ancora da realizzare, nelle aree normate da piani attuativi approvati con il precedente strumento urbanistico, si escluderanno dal conteggio della Superficie Coperta i porticati, i garages fuori terra ed i vani scala condominali, come definiti rispettivamente all'art. 30 lett. b), e) ed h). Tali elementi saranno invece computati come S.C. nella verifica della superficie permeabile.

CAPITOLO VI : NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 43 Interventi sulle logge e sui porticati

43.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino logge o porticati non potranno comportare la formazione di manufatti o ampliamenti pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti o non coerenti con i caratteri dell'edificio, quali verande, strutture precarie e simili. Ciò anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici ovvero quando detto incremento rientri nei limiti della capacità edificatoria attribuibile all'edificio, ammettendosi invece, nei limiti di detta capacità edificatoria e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, gli interventi che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio nel suo insieme.

Art. 44 Distanze minime tra edifici

44.1 DISTANZA TRA EDIFICI

44.1.1 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.

44.1.2 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.

44.2 PARETI FINESTRATE E NON FINESTRATE

44.2.1 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.

44.2.2 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 finestrature (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 finestrature (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.

44.3 MINIMA DISTANZA TRA EDIFICI

44.3.1 In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica è prescritta una distanza minima di ml. 10,00 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 di cui 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.

ELIMINATO UN COMMA

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

44.4 MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA TRA EDIFICI

44.4.1 La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi aggettanti (quali terrazze, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio come definita al precedente art. 42 o che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate (pozzi scala, ascensori, ecc.).

44.4.2 La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.

44.5 RACCORDO CON LE NORME IN MATERIA DI CORTILI E SIMILI

44.5.1 La distanza tra due pareti, anche quando le medesime non siano da considerarsi ai fini delle distanze minime di cui al presente articolo, dovrà in ogni caso essere conforme alle prescrizioni in materia di cortili, chiostrine e cavedi di cui agli artt. 100,101,102.

Art. 45 Distanze minime dai confini

45.1 DISTANZA DAI CONFINI

45.1.1 Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente ciascun punto del fabbricato e il confine di proprietà, senza tener conto degli eventuali elementi aggettanti (quali terrazze, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio come definita al precedente art. 42.

45.1.2 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. 46). Le eventuali prescrizioni dello strumento urbanistico vigente 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.

45.2 MINIMA DISTANZA DAI CONFINI

45.2.1 I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente.

45.3 MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA DAI CONFINI

45.3.1 La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio il cerchio costruito con centro sulla base di ciascuna parete e di raggio pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà.

45.3.2 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. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da specifico atto, in forma legalmente valido, sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante.

45.3.3 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, riferita al piano di campagna.

45.4 COSTRUZIONI IN ADERENZA AL CONFINE

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

45.4.2 Ai fini del presente Regolamento e delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, 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.);

In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto allegato al progetto secondo quanto già prescritto al comma 45.3.2.

Art. 46 Distanze minime dalle strade

46.1 DISTANZA DALLE STRADE

46.1.1 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 le terrazze a sbalzo) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

46.2 MINIMA DISTANZA DALLE STRADE

46.2.1 I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente.

46.2.2 Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

46.2.3 Ogni qualvolta lo strumento urbanistico vigente preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Art. 47 Rispetto dei diritti di terzi

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

Art. 48 Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi

48.1 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.

48.2 Qualora la richiesta di permesso preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro 20 anni dall'evento calamitoso si procede per intervento edilizio diretto e il permesso di costruire viene rilasciata a titolo gratuito.

48.3 Decorso tale termine e comunque non oltre 30 anni dall'evento calamitoso, oppure nel caso in cui non sia possibile una ricostruzione sostanzialmente fedele, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero e l'eventuale permesso di costruire viene rilasciata a titolo oneroso.

Art. 49 Tutela del verde e delle alberature

49.1 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.

49.2 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 nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto.

Art. 50 Rischio idraulico

50.1 Nella progettazione di opere edilizie dovrà essere tenuto conto delle prescrizioni e vincoli regionali in materia di rischio idraulico e di prevenzione dei danni provocati da fenomeni di esondazione e ristagno.

50.2 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, piattaforme 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).

50.3 Le prescrizioni ed i vincoli di cui al primo comma si applicano anche ai provvedimenti in sanatoria previsti dagli artt. 132-140 della L.R. 01/05. 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. 51 Tolleranze di costruzione

51.1 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 : $\pm 0,5\%$

(Eliminato ex comma 2 ed aggiunto il seguente)

51.2 La tolleranza non è applicabile ai requisiti dimensionali minimi, alle distanze minime fra fabbricati ed alle distanze dai confini.

51.3 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.

(ELIMINATO ex capitolo VII)

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 sostituzione edilizia e 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 dello strumento urbanistico vigente prescrivono in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.

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. 37 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 Nella sistemazione delle aree a parcheggio come sopra individuate, dovrà risultare almeno n°2 posti auto scoperti o coperti per ciascuna unità immobiliare prevista, derivanti sia da interventi di nuova costruzione che da ristrutturazione edilizia che comporti aumento di unità immobiliari. Nel caso della ristrutturazione edilizia che comporti l'aumento delle unità immobiliari, tali posti auto dovranno essere reperiti per le unità immobiliari in aumento rispetto alle preesistenti.
- Solamente nelle aree ricomprese nella delimitazione delle U.T.O.E. del Regolamento Urbanistico, nei casi di dimostrata impossibilità o difficoltà di reperire il numero dei posti auto di cui al presente comma, è consentito proporre al Comune la monetizzazione dei posti auto dovuti; in tal caso la richiesta dovrà ottenere il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 54 **Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89**

- 54.1 Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, ammessa esclusivamente all'interno dei centri abitati per i fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della norma, che risultano privi della dotazione minima prevista all'art. 53, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi.
- 54.2 I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio del permesso di costruire (o dell'atto sostitutivo della medesima) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.
- 54.3 La massima superficie a parcheggio concedibile in deroga, ai sensi dell'art. 9, comma 1 L.122/89, sarà quella di cui allo standard minimo di cui all'art. 52.2.
- 54.4 I locali così realizzati dovranno essere legati con vincolo pertinenziale, regolarmente registrato e trascritto, alla unità immobiliare per la quale sono stati dimensionati.

Art. 55 Manufatti pertinenziali

Il presente articolo si applica nelle aree diverse da quelle di matrice storica.

55.1 Ripostigli esterni

È consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti, piccoli manufatti in legno ad uso ripostiglio, deposito per attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino.

Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo ovvero appoggiati a piccoli plinti in corrispondenza degli angoli e dovranno essere privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere.

Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani.

La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a mq. 4 di superficie lorda e ml. 2 di altezza.

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

Distanze dai confini e tra gli edifici: in mancanza di altre indicazioni più restrittive disposte dal Regolamento Urbanistico, si applicano le distanze disposte dal Codice Civile.

Distanza dalla strada e dai confini pubblici in generale: salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, la distanza minima è di 1,5 ml. - Resta comunque ferma la disciplina del Codice della Strada.

55.2 Pergolati - gazebo

Tali manufatti dovranno avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro), sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili come cannicciati o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti.

Potranno avere un'altezza non superiore a 3 ml., fino ad una superficie massima di mq. 20; potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza o per ogni unità immobiliare.

Potranno essere utilizzati ai fini della schermatura dei posti auto all'aperto, limitatamente allo spazio occupato dai posti auto.

Distanze: si applicano le distanze di cui al comma precedente.

55.3 Volumi tecnici

I volumi tecnici sono ammessi allo scopo di accogliere impianti tecnici, nel resede di pertinenza di edifici a cui risultino asserviti. La loro realizzazione dovrà prevedere che gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, area a parcheggio) siano mantenuti entro i limiti previsti dalle norme vigenti, ovvero non peggiori la situazione attuale, in caso di mancato rispetto di tali norme.

Il progetto dovrà essere corredato da una specifica documentazione tecnica dalla quale risultino motivate e giustificate le dimensioni, che dovranno comunque essere quelle strettamente necessarie a contenere l'impianto ed ad assicurare le esigenze di manutenzione ed installazione.

Distanze: si applicano le distanze di cui ai commi precedenti.

55.4 Spazi coperti di pertinenza di pubblici esercizi

Entro certi limiti di consistenza urbanistica e materiale, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar, ristoranti, ecc.), assumono carattere pertinenziale, irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio.

A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- le dimensioni superficiali delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a quella utile del locale principale e comunque a 100 mq, nonché limitate al 50% della superficie scoperta;

- la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali non rigidi né autoportanti;

- non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani;

- non dovranno essere ridotte le superfici permeabili esistenti se già inferiori al 25% dell'area di pertinenza dell'edificio.

Distanze: si applicano le distanze di cui ai commi precedenti.

55.5 Altre opere pertinenziali

Sono considerate opere pertinenziali, ovvero assimilate a queste, i seguenti manufatti:

- forni e barbecue

Potranno essere realizzati, nel rispetto delle norme di Codice Civile, purché di modeste dimensioni (superficie massima di 4 mq. compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna)

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

La loro altezza complessiva non potrà eccedere, quella dei muri di cinta limitrofi esistenti, non devono emettere fumi lungo facciate di edifici, e pertanto essere posti a debita distanza dagli edifici circostanti, tale da evitare immissioni moleste, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

- piccole serre da giardino

Dovranno essere di materiale facilmente smontabile, per una superficie massima di 20 mq. ed un'altezza al colmo di 1,8 mt.

Distanze tra gli edifici: In mancanza di altre indicazioni più restrittive disposte dal Regolamento Urbanistico, si applicano le distanze tra le costruzioni disposte dal Codice civile.

Distanza dalla strada e dai confini pubblici in generale: salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, la distanza minima è di 1,5 ml. - Resta comunque ferma la disciplina del Codice della Strada.

Tale norma non trova applicazione per le serre stagionali con carattere di maggiore precarietà.

- cuccie per cani, voliere o ricoveri altri animali di piccola taglia, ecc.

Ad esclusione delle aree prospicienti spazi pubbliche, potranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ambientale dei luoghi e delle norme igienico – sanitarie; in particolare dovrà essere evitato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, ecc.;

L'installazione del manufatto, di carattere pertenziale anche ai fini urbanistico – edilizi, dovrà essere eseguita con semplice comunicazione.

- piscine

La realizzazione delle piscine scoperte è consentita esclusivamente nell'area di pertinenza delle abitazioni, completamente interrata, in posizione tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si dovrà dare conto.

Il progetto per la loro realizzazione dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue. Per ridurre l'impatto ambientale tali manufatti dovranno avere il vano tecnico completamente interrato ed il rivestimento della vasca di colore neutro (sabbia) o comunque tale da essere finalizzato ad minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico. I bordi e la pavimentazione circostante dovranno essere realizzate con materiali antiscivolo di tipo tradizionale (cotto o pietra o similari da concordare con l'Ufficio).

Distanze dai confini e tra gli edifici: In mancanza di altre indicazioni più restrittive disposte dal Regolamento Urbanistico, si applicano le distanze disposte dal Codice Civile.

Distanza dalla strada e dai confini pubblici in generale: salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, la distanza minima è di 1,5 ml. - Resta comunque ferma la disciplina del Codice della Strada.

Art. 56 Recinzioni

56.1 - Prescrizioni generali

La recinzione deve essere realizzata nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in genere delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dal Comune.

In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza

Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (come tipologia, dimensioni, materiali e colori).

Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta.

Non sono generalmente ammesse recinzioni costituite da: blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, muri in c.a. a vista, ringhiere metalliche non verniciate, salvo specifiche motivazioni e contesti.

Con le recinzioni dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti e comunque dovrà essere garantito il rispetto del R.D. 25/07/1904 e della normativa regionale sul rischio idraulico.

Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate conformemente alle disposizioni del Codice Civile

Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari diverse.

56.2 - Tipologie

Vengono definite le seguenti tipologie di recinzione da utilizzare con le limitazioni di cui al successivo punto:

- recinzioni in pali infissi con rete a maglia sciolta senza cordolo - altezza tipica non superiore a ml. 1,50
- recinzioni in rete con pali metallici e cordolo - altezza tipica: non superiore a ml. 2,00
- siepe con rete o ringhiera - dovranno essere utilizzate specie autoctone (alloro, rosmarino, bosso, ...), in particolare nei contesti paesaggistici; dovranno essere rispettate le specifiche norme del Codice Civile
- palizzata in legno, costituite da pali infissi nel terreno, corrente orizzontale e traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti; altezza tipica: ml. 1,50.
- recinzione alta in muratura piena a faccia vista o intonacata, altezza massima di 1,5 mt; si può superare questa altezza solo in contesti dove una maggiore altezza, sia una caratteristica tipologica diffusa, e nel caso siano giustificate da esigenze architettoniche di continuità di fronti murati, e previo parere della Commissione Edilizia. Sono generalmente previste le seguenti finiture:
 - a) faccia vista diligentemente eseguita in pietra locale, oppure intonaco tinteggiato nel rispetto dei valori architettonici dell'edificio ed a quelli ambientali;
 - b) trattamento a "raso sasso";
 - c) sommità in bauletto intonacato ovvero mantellina in cotto o pietra locale
- recinzione bassa in muratura piena a faccia vista o intonacata, caratteristiche: copertina in bauletto intonacato ovvero cotto o pietra locale
- recinzione con base in muratura con soprastante ringhiera metallica o rete - altezza consentita: base in muratura: ml. 1,00. L'altezza totale massima 2,00 ml; caratteristiche: potrà eventualmente essere intercalata da pilastri in muratura e accoppiata con siepe sempreverde; la ringhiera dovrà avere un disegno semplice.
- recinzioni costituite da grigliata metallica, altezza tipica: massima 2,00 ml; potrà eventualmente avere un cordolo di base di altezza non superiore a cm. 30;

56.3 - Tipologie ammesse

In tutto il centro abitato, ad esclusione di quello di matrice storica, così come delimitato dal Regolamento Urbanistico, le recinzioni delle aree di pertinenza dovranno rispecchiare le caratteristiche delle recinzioni limitrofe per tipologia, forma, dimensioni, materiali, allineamenti, nonché essere congrue con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione. I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno generalmente conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o comunque di valore ambientale, e la loro sostituzione con recinzioni di altra tipologia.

Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi del contesto e devono rispettare generalmente l'allineamento storicizzato esistente, da documentarsi tramite estesa documentazione fotografica e salvo diversa prescrizione.

Gli armadi o i vani per contatori saranno possibilmente ubicati all'interno del lotto e comunque non devono sporgere oltre il limite esterno delle recinzioni; la loro collocazione dovrà conseguire risultati di omogeneità estetica e formale con le medesime recinzioni.

Non sono generalmente consentite, verso spazi pubblici, e in contesto urbano, recinzioni delle seguenti tipologie: blocchi di cls a vista, elementi prefabbricati a pannelli cementizi, grigliati metallici industrializzati (salvo se non schermati da siepi), pali e reti (salvo se non come recinzione interna di separazione tra proprietà diverse).

Nuove recinzioni sono consentite con le seguenti precisazioni:

a) Aree di pertinenza

Le nuove recinzioni dovranno essere limitate all'area di pertinenza degli edifici e devono avvenire secondo tipologia, forma, dimensioni, materiali, disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con le caratteristiche delle recinzioni limitrofe e con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione.

Pertanto tali recinzioni dovranno conformarsi alle seguenti tipologie:

- muretto basso intonacato;
- muro alto intonacato;
- siepe di essenze autoctone con o senza muretto, con e senza rete;
- staccionate in legno;
- altra tipologia documentata come tradizionale e caratteristica dei luoghi o preesistente.

L'area di pertinenza di riferimento è costituita dal resede catastale ovvero dall'insieme degli spazi utilizzati in relazione al fabbricato e comunque per una superficie non superiore a mq. 3000.

Sarà consentita l'installazione di cancelli metallici purché gli stessi siano di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare e con caratteristiche tipologiche rapportate alla tipologia dell'edificio principale.

Qualora la recinzione sia realizzata su pertinenze di edifici rurali od ex rurali, queste dovranno essere improntate alle tipologie adottate tradizionalmente per quel tipo di edifici e dovranno essere generalmente costituite da muretti in materiali a faccia vista o in muratura intonacata di altezza contenute che si assimilino alle vecchie murature perimetrali della aie coloniche ovvero con altra tipologia di cui sia dimostrato il carattere originario nel contesto di riferimento (pianura, collina, ecc.)

Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, vanno realizzate esclusivamente mediante siepi

b) Aree aperte, territorio extraurbano (escluse le pertinenze di edifici esistenti)

Sono consentite solo recinzioni a:

- pali e rete fino a 2 mt. di altezza (eliminato : posizionata a cm. 15 dal piano di campagna)
- staccionate in legno fino a 2 mt. di altezza.

CAPITOLO VIII : ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 57 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

- 57.1 Il titolare del titolo abilitativo deve dare comunicazione scritta al soggetto di cui al responsabile dell'area tecnica dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice, corredata di tutta la documentazione richiesta dalla normativa vigente .
- 57.2 Se non già specificato nel titolo abilitativo, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica autorizzata prescelta per il conferimento dei materiali di risulta. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta degli organi di vigilanza. 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
- La richiesta / deposito del titolo abilitativo dovrà contenere dichiarazioni in merito a:
- produzione di terre e rocce di scavo e loro destinazione o riutilizzo di terre provenienti da altro cantiere
 - produzione di rifiuti da demolizione/costruzione con indicazione sugli impianti di smaltimento/recupero di destinazione
- 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 57.3 e 57.4 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedendo il preventivo rilascio di titolo abilitativo sono soggette a deposito del titolo od alla semplice comunicazione.
- 57.6 Per quanto riguarda le richieste per il rilascio di autorizzazioni comunali in deroga ai limiti di rumore si dovrà fare riferimento agli obblighi previsti dalla normativa vigente L. 447/95 – LR 89/98 , DCR 77/2000 parte 3
- (Eliminati ex artt.i 63 e 64)

Art. 58 Occupazione e manomissione del suolo pubblico

- 58.1 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), quelle di cui al "Regolamento Comunale per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa", nonché il disciplinare predisposto dall'ufficio competente per la manomissione delle aree pubbliche.

Art. 59 Comunicazione di ultimazione lavori

- 59.1 L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal concessionario al soggetto di cui al responsabile dell'area tecnica.
- 59.2 Dopo l'avvenuta comunicazione di fine lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dall'ottenimento e/o deposito del prescritto titolo abilitativo.
- 59.3 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 responsabilità previste dalla legge.
- 59.4 La comunicazione di ultimazione lavori, unitamente all'eventuale deposito di variante, certificazione di conformità ed agli altri adempimenti previsti per legge dovrà pervenire entro 60 giorni dalla scadenza dell'atto abilitante.
- 59.5 Ai sensi dell'art. 23, comma 7 del D.P.R. 380/01, contestualmente alla comunicazione di fine lavori, presentare la ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Art. 60 Altri adempimenti

- 60.1 Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione 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 (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui alla precedente lettera "b")
 - d) richiesta all' Ufficio regionale per la Tutela del territorio del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte dell' Ufficio regionale per la Tutela del territorio stesso.

(ELIMINATO ex capitolo X)

CAPITOLO IX : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art. 61 **Certificazione di abitabilità o agibilità.**

- 61.1 Per il combinato disposto degli art. 4, comma 1, del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 e dell'art.86, comma 2 della L.R. 01/05, la certificazione di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) è 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.
- 61.2 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. 68.
- 61.3 La certificazione di abitabilità o agibilità, ai sensi della L.R.01/05, è attestata dal Direttore dei Lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare del permesso di costruire (o del diverso titolo abilitativo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori).

Art. 62 **Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità**

- 62.1 Il certificato di abitabilità o agibilità, in carta semplice, deve essere redatto dal tecnico abilitato di cui al precedente art. 61.3 secondo il modello predisposto dall'ufficio e depositato presso la competente unità organizzativa del Servizio Edilizia Privata.
- 62.2 La certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo art. 63.
- 62.3 La certificazione ha validità solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale.
- 62.4 Dalla data della presentazione della certificazione, decorrono l'abitabilità o l'agibilità nonché i termini di cui all'art. 86, terzo comma, della L.R. 01/05 e i termini per la richiesta di documentazione obbligatoria di cui al successivo art. 63.

Art. 63 **Documentazione obbligatoria.**

- 63.1 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 di conformità dell'immobile al progetto approvato ed alle norme igienico sanitarie (verificata come indicato al successivo art. 64);
 - c) 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).
 - d) dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dell'immobile alle istruzioni tecniche di cui all'art. 82, comma 16, L.R. 1/05, oltre agli allegati necessari;
 - e) atto attestante la rispondenza dell'opera alla normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica in funzione dell'opera eseguita e più esattamente:
 - e.1 collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito

- presso l'Ufficio regionale per la Tutela del territorio;
- e.2 relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio regionale per la Tutela del territorio, nei casi in cui non occorra il collaudo di cui alla precedente lettera "e.1";
 - e.3 copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dal Ufficio regionale per la Tutela del territorio, nei soli casi in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte dell'Ufficio regionale per la Tutela del territorio;
 - e.4 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 "e.1", "e.2" e "e.3".
- f) 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. 77. 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.
 - g) 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.
 - h) 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).
 - i) 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 :
 - i.1 impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "h");
 - i.2 impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "h");
 - i.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'ottemperanza alla Legge 10/91);
 - i.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);
 - i.5 impianti trasporto e utilizzazione gas;
 - i.6 impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);
 - i.7 impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui

alla precedente lettera "g").

- j) denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale o certificato di consultazione per partita attuale.
- k) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo.
- l) 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).
- m) Dichiarazione del Direttore dei Lavori di rispetto dei parametri individuati nella tabella B dell'allegato A del D.P.C.M. 05/12/1997, con allegata relazione tecnica redatta da un tecnico competente in materia di acustica

Art. 64 Salubrità delle costruzioni

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

Art. 65 Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità

- 65.1 Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute al fine di verificarne la completezza formale.
- 65.2 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. 62.4 e la decorrenza dei termini di cui al successivo art. 66. I termini interrotti da detta richiesta iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.
- 65.3 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. 66 Controlli e verifiche

- 66.1 I controlli e le verifiche sulle certificazioni di abitabilità/agibilità, verranno eseguiti ai sensi dell'art. 86, comma 4, della L.R. 01/05

Art. 67 Domande per immobili oggetto di condono edilizio

- 67.1 Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità viene rilasciato a seguito della permesso 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.
- 67.2 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.
- 67.3 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.

67.4 In carenza della documentazione di cui al comma precedente il certificato di abitabilità o agibilità non può essere rilasciato.

Art. 68 Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione

68.1 Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione di cui al comma 61.2, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di asseverazione, che attesti :

- che l'edificio (o la parte di esso oggetto della asseverazione) non rientra nei casi elencati al comma 61.1 ;
- 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. 64);
- 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.

68.2 Detta asseverazione è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse; in caso di immobili di proprietà pubblica, l'asseverazione può essere sostituita da una Dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato e vistata dal Responsabile o figura allo stesso assimilabile.

68.3 L'asseverazione 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 X : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art. 69 Ambito di applicazione

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

Art. 70 Salubrità del terreno

- 70.1 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.
- Per interventi in aree in cui si siano svolte attività con rischio di inquinamento del suolo e delle acque, identificate con le tipologie produttive riportate nel censimento di cui al Piano Provinciale dei Siti inquinati, prima dell'inizio dei lavori si dovrà procedere alla verifica di integrità ambientale dell'area sulla base di adeguata proposta di indagine che dovrà essere presentata unitariamente al titolo abilitativo (art. 63 DPGR 14/R/04)

Art. 71 Materiali da costruzione

- 71.1 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.
- 71.2 Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UNiBioedilizia.
- 71.3 È consigliato l'utilizzo di materiali inerti derivanti da recupero di rifiuti; tali materiali dovranno soddisfare le specifiche richieste dalle normative vigenti sia dal punto di vista ambientale che prestazionale

Art. 72 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

- 72.1 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.
- 72.2 Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
- 72.3 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

Art. 73 Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.

- 73.1 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.
- 73.2 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 aeree sottostanti i solai.
- 73.3 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.

- 73.4 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. 74 Riscaldamento degli edifici

74.1 OBBLIGATORIETÀ DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- 74.1.1 Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

74.2 EDIFICI ESISTENTI PRIVI DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- 74.2.1 Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.
- 74.2.2 Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale).

74.3 NORME TECNICHE ED ADEMPIMENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

- 74.3.1 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.
- 74.3.2 Il progetto dell'impianto di riscaldamento deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo, nei casi previsti per legge.

(ELIMINATO COMMA)

Art. 75 Camini e canne fumarie

75.1 SBOCCO DEI CONDOTTI DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DI COMBUSTIONE

- 75.1.1 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 al D.P.R. 412/93 come modificato dal D.P.R. 21/12/1999 n. 551.
- 75.1.2 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.
 - nel caso di sostituzione del generatore di calore con sbocco a parete, il nuovo generatore deve appartenere alla classe meno inquinante prevista dalla norma UNI EN 297:

75.2 IMPIANTI ALIMENTATI A COMBUSTIBILE LIQUIDO O SOLIDO

- 75.2.1 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.

75.3 IMPIANTI ALIMENTATI A COMBUSTIBILE GASSOSO

- 75.3.1 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.

75.3.2 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.

75.3.3 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.

75.4 ALTRI CONDOTTI DI EVACUAZIONE

75.4.1 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.

75.4.2 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.

75.5 APPLICABILITÀ AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

Art. 76 Apparecchi a fiamma libera

76.1 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. 77 Isolamento termico degli edifici

77.1 Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia, con le modalità e le eccezioni previste ai commi 2 e 3 dell'art. 3, devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, ai sensi del D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005. Il progetto delle opere impiantistiche corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 28, comma 1 e 2 della L. 10/91.

77.2 La conformità delle opere realizzate, rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/05, deve essere asseverata dal direttore dei lavori, e presentata al Comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. Il Comune dichiara irricevibile la dichiarazione di fine lavori se la stessa non è accompagnata dalla predetta asseverazione del direttore lavori.

77.3 Gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a) del D.Lgs. 192/05, devono essere dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/05.

Art. 78 Isolamento acustico degli edifici

78.1 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) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

78.1.1 IMPATTO ACUSTICO

I soggetti titolari dei progetti o delle opere sotto elencate devono produrre apposita documentazione di impatto acustico:

- a) progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale;
- b) progetti predisposti per la realizzazione, modifica e potenziamento delle seguenti opere:
 - aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
 - strade classificate di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali);
 - discoteche;
 - circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
 - impianti sportivi e ricreativi;
 - ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.
- c) ogni volta che la valutazione relativa agli effetti acustici sia comunque imposta da esigenze di tutela ambientale.
- e) domande per il rilascio di:
 - permesso di costruire o denuncia di inizio attività relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali;
 - provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui sopra;
 - qualunque altra licenza o autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive.

La documentazione di impatto acustico, resa con le modalità di cui all'art. 4 della L.15/68, e sottoscritta anche da un tecnico competente, deve essere redatta rispettando i principi generali ed i contenuti specifici espressamente indicati dalla D.G.R.T. 788/99.

Per quanto riguarda i circolo privati ed i pubblici esercizi, l'obbligo di presentazione della documentazione di impatto acustico è limitata ai soli casi in cui siano installati macchinari o impianti rumorosi.

Per quanto riguarda le attività produttive è fatto obbligo di presentare la documentazione di impatto acustico, ancorché non intrinsecamente rumorose.

Qualora dallo studio revisionale si ipotizzi un superamento dei livelli limite di rumore stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997, si concretizza l'obbligo a carico dell'interessato di indicare all'interno della documentazione di impatto acustico le misure idonee ad eliminare o quanto meno a contenere le emissioni sonore.

L'ufficio comunale competente, per la valutazione delle documentazioni prodotte, può richiedere il parere tecnico del Dipartimento della prevenzione dell'azienda USL 8 e dell'ARPAT, per quanto di rispettiva competenza. Il parere tecnico può essere anche acquisito direttamente dal soggetto titolare e prodotto contestualmente alla presentazione dei progetti e delle domande sopra elencate.

78.1.2 CLIMA ACUSTICO

I soggetti titolari dei progetti o delle opere sotto elencate devono produrre apposita valutazione revisionale del clima acustico con riferimento alle aree sulle quali vadano ad insistere gli insediamenti stessi:

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;

e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle seguenti opere:

- aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- strade classificate di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali);
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

La documentazione revisionale del clima acustico, resa con le modalità di cui all'art. 4 della L.15/68, e sottoscritta anche da un tecnico competente, deve essere redatta rispettando i principi generali ed i contenuti specifici espressamente indicati dalla D.G.R.T. 788/99 e dal vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica..

Per quanto riguarda i circoli privati ed i pubblici esercizi, l'obbligo di presentazione della valutazione revisionale del clima acustico è limitata ai soli casi in cui siano installati macchinari o impianti rumorosi.

L'ufficio comunale competente, per la valutazione delle documentazioni prodotte, può richiedere il parere tecnico del Dipartimento della prevenzione dell'azienda USL 8 e dell'ARPAT, per quanto di rispettiva competenza. Il parere tecnico può essere anche acquisito direttamente dal soggetto titolare e prodotto contestualmente alla presentazione dei progetti e delle domande sopra elencate.

78.1.3 REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI AMBIENTI ABITATIVI

Per ambienti abitativi si intende ogni ambiente interno ad un edificio destinato alla permanenza di persone o di comunità ed utilizzato per le diverse attività umane, fatta eccezione per gli ambienti destinati ad attività produttive per i quali resta ferma la disciplina di cui al D-Lgs. 277/1991.

Nella progettazione e realizzazione di ambienti abitativi con interventi di:

- nuova costruzione compresi gli ampliamenti;
- ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e ai casi di ristrutturazione globale;
- risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso;

devono essere preventivamente valutate le caratteristiche dei materiali utilizzati in modo da avere una adeguata protezione acustica degli ambienti dal rumore di calpestio, dal rumore prodotto da impianti o apparecchi installati nell'immobile, dai rumori provenienti da sorgenti esterne al fabbricato, dai rumori o dai suoni aerei provenienti da alloggi o unità immobiliari contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

In funzione della classificazione degli ambienti abitativi, dovranno essere rispettati i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A del D.P.C.M. 5.12.1997, ad eccezione per i tempi di riverberazione degli edifici scolastici per i quali deve essere fatto riferimento ai limiti del D.M. 18.12.75

Alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia inizio attività, inoltrate per la realizzazione di un intervento edilizio ricadente in una delle tipologie sopra elencate, deve essere allegata una dichiarazione sui requisiti acustici passivi, resa con la modalità di cui all'art. 4 della L. 15/68, corredata da una relazione tecnica che valuti, sulla base delle caratteristiche progettuali dell'opera, i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A del D.P.C.M. 5.12.97, confrontandoli con i valori limiti fissati dalla stessa tabella.

La documentazione di cui al comma precedente fa parte integrante del permesso di costruire o della D.I.A.

L'ufficio comunale competente, per la valutazione delle documentazioni prodotte, può richiedere il parere tecnico del Dipartimento della prevenzione dell'azienda USL 8 per quanto di competenza. Il parere tecnico può essere anche acquisito direttamente dal soggetto titolare e prodotto contestualmente alla presentazione dei progetti e delle domande sopra elencate.

Art. 79 Energia elettrica

- 79.1 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.
- 79.2 Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.

Art. 80 Impianti elettrici

- 80.1 In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi di legge, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
- 80.2 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 necessari.

Art. 81 Prevenzione incendi

- 81.1 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.
- 81.2 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.
- 81.3 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. 82 Centrali termiche

- 82.1 Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.
- 82.2 E' fatto divieto posizionare le caldaie nelle terrazze, se non opportunamente schermate.

Art. 83 Rifornimento idrico

- 83.1 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.
- 83.2 Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.
- 83.3 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.
- 83.4 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. 84 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.

84.1 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.

84.2 REQUISITI DEI PARAPETTI E DELLE FINESTRE

84.2.1 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.

84.2.2 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.

84.2.3 I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.

84.2.4 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.

84.3 REQUISITI DEGLI SPAZI COMUNI DI COLLEGAMENTO

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

84.3.2 In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento e 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.

84.3.3 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.

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

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

84.4 ALTRI REQUISITI

84.4.1 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, nel rispetto del D.P.G.R. n. 62/R del 23.11.2005, relativo alle "Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza".

84.4.2 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.

84.4.3 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.

84.4.4 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.

84.5 APPLICABILITÀ AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

84.5.1 Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 85 Impianti igienici

85.1 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.

85.2 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.

85.3 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.

85.4 I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.

85.5 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.

85.6 Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 86 Scale

86.1 Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

86.2 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.

86.3 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).

86.4 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.

86.5 In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.

86.6 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 disagiata 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. 1,50 ;
- divieto di realizzare rampe rettilinee con numero di gradini superiore a 12;
- 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 eccezione 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.

86.7 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.

86.8 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.

86.9 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;
- l'eventuale utilizzo di ventagli che nel percorso di transito garantiscano i rapporti minimi di altezza e pedata di cui sopra;
- 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. 91.3.

Art. 87 Cortili

87.1 Definizione

87.1.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

87.2 Dimensionamento dei cortili

87.2.1 Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- b) la distanza minima di cui alla precedente lettera "a" potrà essere ridotta a ml. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml. 7,00 ed il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza (è pertanto vietato avvalersi di detta distanza ridotta nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).

87.2.2 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di cortili è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di ml. 6,00; quando la parete più bassa ecceda i 7,00 ml si applicano i disposti di cui al precedente comma 87.2.1
- b) ai cortili di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per i cortili degli edifici di nuova costruzione, si applicano le norme di cui al precedente comma 87.2.1.

87.2.3 Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento dovranno, ove

possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone ad altro uso che invece preveda detta presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente, ambienti di lavoro, ambienti di ufficio, ecc.).

87.3 Apertura di finestre ed immissioni di aria nei dei cortili.

87.3.1 Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.

87.3.2 L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :

- a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
- b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
- c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante.
- d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

Art. 88 Chiostrine

88.1 Definizione

88.1.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

88.2 Dimensionamento delle chiostrine

88.2.1 Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia , le chiostrine dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 12,00
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00

88.2.2 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 10,50
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00
- c) le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma 88.2.1.

88.2.3 Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare

saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione non permanente, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).

88.3 Apertura di finestre ed immissioni di aria nelle chiostrine.

88.3.1 Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

88.3.2 Per quanto finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili al comma 87.3.

Art. 89 Cavedi

89.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

89.2 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.

89.3 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.

89.4 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 XI : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

Art. 90 Alloggi inabitabili.

90.1 Un alloggio è da ritenersi inabitabile:

- quando è in condizioni di degrado ed insalubrità 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.

90.2 Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con apposita ordinanza e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

Art. 91 Classificazione dei locali di abitazione

91.1 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.

91.2 LOCALI ABITABILI

91.2.1 Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento perché un vano possa essere adibito ad uno specifico uso abitativo.

91.2.2 I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.

91.2.3 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

91.2.4 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.

91.3 LOCALI NON ABITABILI

91.3.1 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.

91.4 Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché 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. 92 Locali fuori terra, interrati e seminterrati

- 92.1 In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.
- 92.2 Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- 92.3 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.
- 92.4 Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

Art. 93 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

- 93.1 I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra. I locali abitabili posti al piano terreno, a sistemazione avvenuta devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aereato ed il solaio deve essere distaccato dal terreno di almeno cm. 40.
- 93.2 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;
 - 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 alle precedenti lettere "a", "b" e "c", i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni temporanee ma non permanenti.
- 93.3 I locali interrati possono essere adibiti ad utilizzo abitativo temporaneo quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "c" del comma precedente. E' sempre vietato adibire i locali interrati ad utilizzo abitativo permanente.
- 93.4 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. 94 Illuminazione dei locali di abitazione

- 94.1 REQUISITI ILLUMINOTECNICI GENERALI
- 94.1.1 Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.
- 94.2 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE
- 94.2.1 Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
- 94.2.2 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 finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).

94.2.3 Qualora il portone di accesso sia l'unico a concorrere alla superficie illuminante del locale abitabile, dovrà, oltre ad essere realizzato in vetro, avere una parte apribile indipendentemente dalla apertura del portone stesso.

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

94.3 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

94.3.1 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.

94.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

94.4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, 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. 95 Requisiti relativi all'aereazione

95.1 REQUISITI DI AEREAZIONE GENERALI

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

95.1.2 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 la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.

95.1.3 Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 80, i quali potranno pertanto essere aereati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

95.2 AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

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

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

95.2.3 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)

95.2.4 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.

95.3 AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

95.3.1 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.

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

95.3.3 Nel caso in cui il locale presenti finestrature 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.

95.3.4 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.

95.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

95.4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, 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.

95.4.3 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, su spazi liberi o su cortili e chiostre di dimensioni regolamentari.

Art. 96 Altezza dei locali ad uso residenziale

96.1 MODALITÀ DI MISURA DELL'ALTEZZA LIBERA DI UN LOCALE

96.1.1 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.

96.2 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

96.2.1 L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.

96.2.2 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,20.

96.2.3 Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

96.3 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

96.3.1 L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.

96.3.2 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,00.

96.3.3 Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

96.3.4 Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

96.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

- 96.4.1 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.

Art. 97 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali

97.1 MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE

- 97.1.1 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. Nel caso di vani collegati tra di loro con apertura di superficie maggiore di mq. 4, senza interposizione di infisso, gli stessi saranno considerati unico vano.

97.2 DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI

- 97.2.1 Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.
- 97.2.2 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.
- 97.2.3 A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuna dei primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
- 97.2.4 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.
- 97.2.5 In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.

97.3 DIMENSIONAMENTO DEGLI SINGOLI VANI

- 97.3.1 Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone.
- 97.3.2 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, esse 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.
- 97.3.3 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. 2,20.
- 97.3.4 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. 9,00;
 - siano garantite l'aerazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta al comma 95.2.3;
 - il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.

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

97.4 SERVIZI IGIENICI

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

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

97.4.3 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.

97.4.4 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.

97.5 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

97.5.1 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. 98 Soppalchi

98.1 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.

98.2 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.

98.3 La superficie del soppalco non deve essere superiore a 1/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;

98.4 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 aereazione 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.

98.5 I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1,70 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.

98.6 Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40, e i soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90.

98.7 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 XII : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

Art. 99 Classificazione dei luoghi di lavoro

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

99.2 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.

99.3 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.

99.4 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;

99.5 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.

99.6 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;

99.7 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. 100 Norme generali sulla aereazione dei luoghi di lavoro

100.1 AEREAZIONE NATURALE

100.1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento ovvero dovute a prescrizioni per il rispetto dei limiti di rumorosità di cui al D.P.C.M.14/11/97 , i luoghi di lavoro devono essere aereati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno.

100.1.2 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.

100.1.3 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.

100.1.4 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.

100.2 AEREAZIONE FORZATA

100.2.1 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.

100.2.2 I flussi di aereazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

100.2.3 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.

100.2.4 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. 101 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro

101.1 ILLUMINAZIONE NATURALE

101.1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

101.1.2 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.

101.1.3 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), finestrate a shed, lucernari, lanterne e simili.

101.1.4 Di norma le superfici illuminati deve essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.

101.1.5 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°.

101.1.6 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.

101.2 ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

101.2.1 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.

101.2.2 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.

101.2.4 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.

101.3 ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI

101.3.1 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. 102 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro

102.1 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.

102.2 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. 103 Luoghi di lavoro in edifici esistenti

103.1 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.

103.2 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. dello strumento urbanistico vigente 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. 104 Caratteristiche degli ambienti di lavoro

104.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

104.1.1 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.

104.1.2 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.

104.1.3 La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

104.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

104.2.1 Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.

104.2.2 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.

104.2.3 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 adeguatamente aereato.

104.2.4 Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica esostituzione edilizia 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 e sostituzione edilizia, 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.

104.3 AEREAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

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

104.3.2 Gli infissi che garantiscono l'aerazione 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.

104.3.3 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, 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 104.3.2 possono essere ridotti a 2/3, e pertanto rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36.

104.3.4 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.

104.4 ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

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

104.4.2 Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia

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.

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

104.4.4 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.

104.4.5 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.

104.4.6 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia, 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 104.4.2.

104.5 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI LAVORO

104.5.1 I soppalchi, come definiti all'art. 98, 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 1/3 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.

104.5.2 Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni.

104.5.3 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. 105 Caratteristiche degli ambienti di vendita

105.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

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

105.1.2 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.

105.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

105.2.1 Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente commi 104.2.

105.3 AEREAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

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

105.3.2 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 104.3.

105.3.3 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.

105.4 ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

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

105.4.2 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).

105.5 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI VENDITA

105.5.1 I soppalchi, come definiti all'art. 98, 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.

Art. 106 **Caratteristiche degli ambienti di ufficio**

106.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

106.1.1 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.

106.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

106.2.1 Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente comma 104.2.

106.3 AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

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

106.3.2 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.

- 106.3.3 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 104.3.2;
 - b) per i locali di superficie oltre mq. 100: nella misura del 25% dei minimi prescritti al comma 104.3.2, con un minimo assoluto di mq. 6,25

106.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI UFFICIO

- 106.4.1 I soppalchi, come definiti all'art. 98, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al comma 105.5.

Art. 107 Caratteristiche degli ambienti di supporto

107.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

- 107.1.1 Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
- 107.1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in ml. 2,70.
- 107.1.3 Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12.
- 107.1.4 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.

107.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

- 107.2.1 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 104.2.
- 107.2.2 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.

107.3 AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

- 107.3.1 Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.
- 107.3.2 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 106.3 per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aereazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

Art. 108 Caratteristiche degli ambienti di servizio

108.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

- 108.1.1 Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
- 108.1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in ml. 2,40.
- 108.1.3 La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.
- 108.1.4 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.

108.1.5 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.

108.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

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

108.3 AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

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

108.3.2 I servizi igienici, nel caso di aereazione naturale e diretta, devono avere finestre non 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.

108.3.3 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 alla massimo numero di persone presenti contemporaneamente;

108.3.4 In tutti altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di persone, 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.

CAPITOLO XIII : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

Art. 109 Funzioni regolate da norme specifiche

- 109.1 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.
- 109.2 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. 110 Funzioni non regolate da norme specifiche

- 110.1 I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capitoli XII e XIII, 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 quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.
- 110.2 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.

CAPITOLO XIV : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art. 111 Acque pluviali ed acque reflue

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 112 Corpi ricettori finali

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 113 Pubbliche fognature

113.1 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

113.2 PUBBLICA FOGNATURA NERA

113.2.1 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.

113.2.2 E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

113.3 PUBBLICA FOGNATURA BIANCA

113.3.1 Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.

113.3.2 E' vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

113.4 PUBBLICA FOGNATURA MISTA

113.4.1 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).

113.5 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. 114 Abitanti equivalenti

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 115 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali

115.1 CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO

115.2 SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE

115.2.1 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.

115.2.2 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.

115.3 RECAPITO FINALE

115.3.1 Le acque pluviali, fermo restando che quando possibile devono essere restituite al reticolo scolante superficiale in quanto la loro immissione in fognatura può comprometterne il corretto funzionamento ed in particolare alterare negativamente l'efficienza degli impianti di depurazione, 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).

115.3.2 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. 116 Raccolta e smaltimento delle acque reflue

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 117 Fosse biologiche

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 118 Fosse settiche tipo Imhoff

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 119 Depuratori ad ossidazione totale

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 120 Altri tipi di depuratori

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 121 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 122 Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 123 Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 124 Fitodepurazione

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 125 Pozzi a tenuta

Stralciato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14/04/2021

Art. 126 Normativa di riferimento

126.1 Per quanto non specificatamente contenuto nel presente capitolo, si fa riferimento alle vigenti norme di settore.

CAPITOLO XV : OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

Art. 127 Opere esteriori ai fabbricati

- 127.1 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.
- 127.2 Sono fatte salve le prescrizioni impartite dal presente Regolamento al successivo Capitolo XVII in materia di edifici di interesse storico-architettonico, tipologico o documentario nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 128 Terrazze a sbalzo sulla pubblica via

- 128.1 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 di 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 retromarcia-piede del lato opposto della via.
- 128.2 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 una altezza libera non inferiore a ml. 4,50 dal filo retromarcia-piede all'intradosso del terrazzo.

Art. 129 Cornicioni e gronde

- 129.1 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. 0,80 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia-piede.

Art. 130 Muri di cinta

- 130.1 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. Non potranno avere altezza superiore a ml. 1,50. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso la Commissione Edilizia.

Art. 131 Tettoie a sbalzo

- 131.1 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.
- 131.2 Dette tettoie, qualsiasi 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.
- 131.3 Per le tettoie impostate alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a ml. 1,00. In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede o comunque a ml. 1,50.
- 131.4 Dette tettoie dovranno essere munite di appositi sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane. Dovranno, inoltre, 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. 132 Infissi ed affissi

- 132.1 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.
- 132.2 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.
- 132.3 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.
- 132.4 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. 133 Modifica di logge o porticati e terrazze

- 133.1 Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati e terrazze, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dallo strumento urbanistico vigente, non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.
- 133.2 A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati e terrazze di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.
- 133.3 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.
- 133.4 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.

Art. 134 Mostre ed insegne

- 134.1 Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative mostre ed insegne.
- 134.2 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. 5 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. 135 Numeri civici

- 135.1 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.
- 135.2 Tale numerazione sarà eseguita, di regola, di forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari.

Art. 136 Cartelli indicatori

- 136.1 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.
- 136.2 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 137 Aspetto degli Edifici

- 137.1 Nel caso di interventi su edifici esistenti che comportino la modifica dei prospetti, le caratteristiche degli elementi di finitura dovranno essere uniformate. In caso contrario, la soluzione dovrà essere di volta in volta concordata con l'Ufficio Tecnico.

Art. 138 Uscita dalle autorimesse e rampe

- 138.1 Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
- 138.2 Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali di dimensioni idonee.
- 138.3 Devono essere progettate ed ubicate in modo da assicurare distanze di sicurezza dalle uscite pedonali di eventuali locali ad uso collettivo (es scuole, etc..) e che prevedano una buona visibilità del conducente dei veicoli.
- 138.4 Le rampe per il transito all'interno ed all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee ; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
- 138.5 Esse devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole con scanalature per il deflusso delle acque.

Art. 139 Canne fumarie

- 139.2 CANNE FUMARIE
- 139.2.1 Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio.
- 139.2.2 Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse preferibilmente posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
- 139.2.3 In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
- 139.2.4 In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.
- 139.2.5 Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.
- 139.2.6 E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

CAPITOLO XVI : NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO

L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI

Art. 140 Criteri di tutela specifici.

140.1 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-architettonico, tipologica ed anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

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

- gli edifici identificati dal Regolamento Urbanistico di Matrice Storica.

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.

140.3 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
- 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

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

140.4 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. 42/04 a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.

140.5 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 137.1. In detti casi particolari

dovrà essere avanzata istanza 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 Edilizia 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. 141 Conformazione delle coperture

- 141.1 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.
- 141.2 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.
- 141.3 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.
- 141.4 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. 143.

Art. 142 Manti di copertura

- 142.1 I manti di copertura tipici della tradizione sono quelli costituiti da:
- a) embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati;
 - b) tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo Novecento.
- 142.2 I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.
- 142.3 Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:
- a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
 - b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
- Negli interventi di conservazione è fatto obbligo di utilizzare la tecnica di cui alla lettera "a".
- 142.4 Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

Art. 143 Abbaini e lucernari

- 143.1 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.
- 143.2 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, al fine di adeguarsi alle disposizioni di cui all'art. 82, comma 16 L.R.1/05 e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

- 143.3 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.
- 143.4 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. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
- 143.5 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.
- 143.6 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. 42/04) sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.
- 143.7 Non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca.

Art. 144 Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

144.1 COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

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

144.2 CANNE FUMARIE

- 144.2.1 Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.
- 144.2.2 Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
- 144.2.3 In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
- 144.2.4 In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse

caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

144.2.5 Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

144.2.6 E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

Art. 145 Aggetti di gronda

145.1 Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

145.2 Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

145.3 Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

145.4 La modifica di aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

145.6 E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione classica, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.

Art. 146 Canali di gronda e pluviali

146.1 I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

146.2 In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale). La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.

Art. 147 Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile

147.1 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

- 147.2 Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
- 147.3 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
- 147.4 Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
- 147.5 Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
- 147.7 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 149 del D.Lgs. 42/04 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma 147.4, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.
- 147.8 Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Nel caso in cui l'opera ricada in zona sottoposta a tutela paesaggistica non trova inoltre applicazione quanto disposto dal comma precedente e deve conseguirsi regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04.
- 147.9 Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.
- 147.10 L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia Edilizia Integrata che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini. La progettazione, installazione e collaudo di detti impianti o antenne dovrà in ogni caso risultare conforme alle prescrizioni tecniche di cui all'ALLEGATO "D" del presente Regolamento; l'approvazione da parte dell'ARPAT relativa ad ogni singolo sito costituisce condizione indispensabile perché l'atto abilitante alla costruzione possa formarsi.

Art. 148 Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

- 148.1 Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.
- 148.2 Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
- 148.3 La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile :
- quando posizionati su coperture piane ed occultati da apposti manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesimi; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
 - quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
 - quando collocati in apposti vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
 - quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da apposti manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.
- 148.4 Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.

Art. 149 Composizione architettonica delle facciate

- 149.1 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.
- 149.2 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.
- 149.3 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.

Art. 150 Intonaci

- 150.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci.
- 150.2 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.
- 150.3 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.

Art. 151 Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale

- 151.1 Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
- 151.2 A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto:
- di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
 - di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

Art. 152 Elementi architettonici e decorativi in finta pietra

- 152.1 Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra che costituiscono elemento tipico della tradizione devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
- 152.2 Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di “finta pietra” tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).
- 152.3 Detti elementi sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal comma 151.2 per gli elementi in pietra naturale.

Art. 153 Murature a faccia vista

- 153.1 I paramenti murari in pietra a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
- 153.2 Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal comma 151.2 per gli elementi in pietra naturale.
- 153.3 In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata .

Art. 154 Tinteggiature

- 154.1 Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.
- 154.2 La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli alla tradizione (tinteggiatura a latte di calce, coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti, ecc.).
- 154.3 Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare è frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.
- 154.4 In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere tali da ben armonizzarsi con il contesto.
- 154.5 Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:
- a) quando l'edificio accorpatto sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà

di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;

- b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

154.6 In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

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

154.8 Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.

Art. 155 Serramenti esterni

155.1 Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:

- a) persiane alla fiorentina, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante;
- b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto ed a quelli di origine colonica);
- c) avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici di questo secolo e sempre se la loro presenza era prevista fin dal momento della costruzione).

155.2 Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti, con semplice verniciatura trasparente per quanto attiene gli avvolgibili.

155.3 E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, persiane alla viareggina, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.)

155.4 Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

155.5 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

155.6 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

- 155.7 In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al comma 154.5 per le tinteggiature.
- 155.8 In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stato originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
- 155.9 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione.
- 155.10 Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.
- 155.11 Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione risultino compatibili con la medesima.
- 155.12 Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi. Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
- 155.13 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
- 155.15 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.
- 155.16 In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al comma 154.5 per le tinteggiature.
- 155.17 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.
- 155.18 Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
- 155.19 Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
- 155.20 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
- 155.21 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in un de-

terminato colore.

- 155.22 In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.
- 155.23 E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.
- 155.24 Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.
- 155.25 In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.
- 155.26 Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
- 155.27 Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 13 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.
- 155.28 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetrine sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).
- 155.29 In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.
- 155.30 Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
- 155.31 Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

Art. 156 Impianti tecnologici di facciata

- 156.1 Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.
- 156.2 CAVI ELETTRICI E TELEFONICI
- 156.2.1 I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.
- 156.2.2 In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

- 156.2.3 In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino :
- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
 - b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
 - c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
- 156.2.4 Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.
- 156.2.5 Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.
- 156.3 CONDUITTURE DI ACQUA, GAS E SIMILI.
- 156.3.1 Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.
- 156.3.2 Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
- 156.3.3 Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.
- 156.4 CONTATORI.
- 156.4.1 In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.
- 156.4.2 Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.
- 156.4.3 Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.
- 156.4.4 In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.
- 156.5 POMPE DI CALORE, UNITÀ MOTOCONDENSANTI E SIMILI.
- 156.5.1 Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
- 156.5.2 Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento, solo su facciate tergal, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).
- 156.5.3 Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere

ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi quindi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.).

Art. 157 Altri elementi di facciata

157.1 CAMPANELLI, CITOFONI E VIDEOCITOFONI.

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

157.1.2 Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

157.1.3 La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Potranno essere ammesse due pulsantiere solo ne caso di edifici che, pur con un solo ingresso, siano dotati di due pozzi scala. In tal caso le pulsantiere dovranno essere divise per scala ed andranno collocate contrapposte tra loro, coerentemente con la posizione delle scale interessate.

157.1.4 Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti. Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

157.2 CASSETTE POSTALI

157.2.1 Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

157.2.2 Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma precedente, può essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.

157.2.3 Può, infine, essere ammessa la installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.

157.3 TARGHE INDICANTI ARTI, MESTIERI E PROFESSIONI

157.3.1 Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata. Linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per

campanelli e simili.

Art. 158 Insegne

- 158.1 In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Capitolo, 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.
- 158.2 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.
- 158.3 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.
- 158.4 Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sganci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalle prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia.
- 158.5 L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.
- 158.6 Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.
- 158.7 Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Art. 159 Tende frangisole

- 159.1 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.
- 159.2 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-luce 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.
- 159.3 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.
- 159.4 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.
- 159.5 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.
- 159.6 La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
- 159.7 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.

CAPITOLO XVII : NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 160 **Costruzioni temporanee**

- 160.1 Sono costruzioni temporanee quelle destinate ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità.
- 160.2 Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, dette costruzioni non sono soggette al rilascio di permesso di costruire.
- 160.3 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 (vedi allegato "B").

Art. 161 **Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.**

- 161.1 Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dallo strumento urbanistico vigente 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 e ristrutturazione edilizia.

Art. 162 **Manutenzione degli edifici**

- 162.1 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.
- 162.2 Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
- 162.3 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 di deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari.
- 162.4 In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Responsabile dell'Area Tecnica può provvedere d'autorità a spese del medesimo.
- 162.5 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. 163 **Deroghe**

- 163.1 La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357 e dell'art. 38 della L.R.1/05.
- 163.2 L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Sindaco, previa deliberazione della Giunta Municipale.
- 163.3 E' fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dall'art. 54, comma 2 del D. Lgs. 267/00 nelle materie oggetto di ordinanze contingibili e urgenti.
- 163.4 Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia ove prescritto.

Art. 164 **Norme transitorie**

- 164.1 Alle richieste di permesso di costruire nonché agli altri titoli abilitativi presentati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, su istanza dell'interessato, si continuano ad applicare le norme del Regolamento vigente al momento della presentazione

ART. 165 **Sanzioni**

- 165.1 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 apposito provvedimento il Responsabile dell'Area Tecnica 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.
- 165.2 Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile dell'Area Tecnica intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria.
- 165.3 Le violazioni delle disposizioni dettate in applicazione della L. 447/95 dallo Stato, dalle Regioni dalle Provincie e dai Comuni è punita con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da un minimo di euro 258,23 ad un massimo di euro 10.329,14. Con apposito provvedimento il Responsabile dell'Area Tecnica determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie relative alla realizzazione dell'opera, in difformità alle indicazioni contenute nelle relazioni tecniche di valutazione dei requisiti acustici passivi dell'immobile e/o di valutazione previsionale dell'impatto o del clima acustico.
Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie, in caso di contenzioso, l'inottemperanza del disposto può comportare il ripristino dei requisiti previsti o un risarcimento basato sulla valutazione economica dell'immobile.
- 165.4 Le violazioni delle disposizioni dettate in applicazione del D.Lgs. 192/05, sono punite con le sanzioni determinate in conformità all'art. 8 del D.Lgs. 192/05.