

COMUNE DI MOTTA S. ANASTASIA  
PROVINCIA DI CATANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE DI MOTTA S. ANASTASIA  
Prov. di Catania

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE COMMISSARIALE  
N. 22 DEL 23/04/2004.

Motta S. A. li 23/04/2004.

IL COMMISS. AD ACTA

Ing. P.A. Scaffidi Abbate  
F.to.

IL SEGRETARIO GEN.LE

Dott. Gaetano Manitta  
F.to.

REGIONE SICILIANA  
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL DIRIGENTE  
(Dott. ssa Rosalia Giordano)

IL DIRIGENTE  
(Dott. ssa Rosalia Giordano)

REGIONE SICILIANA ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA		ALLEGATO <b>D</b>	TAVOLA IL PRESENTE DOCUMENTO CONSTITUISCE ALLEGATO AL D.D.N. 10/0
* <b>REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE</b>		SCALA	
VISTO: CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO 486 del 24.10.05		DATA 20/04/2001	REVISIONE 25/09/2002

IL SEGRETARIO  
(Dott. Giuseppe Palesano)

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.TO DOU. GAETANO MANITTA

IL SINDACO

PROGETTISTA

dott. ing. franco cosentino

COLLABORATORE

dott. ing. m. cristina cancaro

ELABORAZIONI GRAFICHE

IL DIRIGENTE

F.TO ARCH. SANTO GIULIANO

JAPCO s.r.l.

VIALE ALCIDE DE GASPERI N. 29 95127 CATANIA TELEFONO 095-372507



**IL SINDACO**  
(Dott. Antonino Santagati)

**17 FEB. 2005**

**REGIONE SICILIANA**  
**ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI**  
**UFFICIO GENIO CIVILE - CATANIA**

Visto ai sensi dell'art. 13 della  
Legge 2-2-74, n. 24 e con rife-  
rimento alla nota di pari data e  
numero.

N. 03380 Catania, li 16 LUG. 2003

**IL FUNZIONARIO**  
**DIRIGENTE GEOLOGO**  
Dott. Enrico Adorni



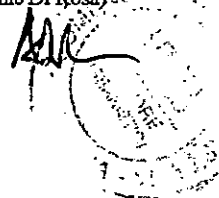
**IL DIRIGENTE TECNICO**  
**CAPO DELL'UFFICIO**  
(Ing. Domenico Fiore)

**17 FEB. 2005**

**COMUNE DI MOTTA S. ANASTASIA**  
Provincia di Catania

Copia conforme all'originale allegato al parere ex art. 13  
L.64/74 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania Gruppo  
Servizio Geologico U.O.B.3 prot. n. 3390 - 7326 - 13518 -  
16254/03 del 16.07.03 conservato presso questo Ufficio.

**IL DIRIGENTE AREA TECNICA**  
(Ing. Antonio Di Rosa)



**COMUNE DI MOTTA S. ANASTASIA**  
Prov. di Catania

Copia conforme all'originale adottato con Delibera  
Commissario ad acta n. 22 del 23.04.04 ed allegato e parte  
integrante dell'atto.  
Motta S. Anastasia li

**IL DIRIGENTE AREA TECNICA**  
(Ing. Antonio Di Rosa)



<b>COMUNE DI</b> <b>MOTTA S. ANASTASIA</b>	
Data	17 LUG 2003
Prot. N°	12310

**COMUNE DI MOTTA SANT'ANASTASIA**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

## **PARTE PRIMA: NORME GENERALI**

### **CAPITOLO I: OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio**

- 1.1 Il presente Regolamento Edilizio (R.E.), redatto ai sensi dell'art. 33 della legge 17 agosto 1942 n.1150, disciplina qualsiasi attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nonché le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, del verde e dell'arredo urbano, sia privato che pubblico, le destinazioni d'uso, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo, il decoro e l'igiene cittadina, la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale.
- 1.2 Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono desunte da norme di livello nazionale e regionale, dalle quali sono in ogni caso integrate.

#### **Art. 2 Validità del Regolamento Edilizio**

- 2.1 Il presente R.E. si applica in tutto il territorio comunale di Motta Sant'Anastasia e costituisce parte integrante del Piano Regolatore Generale.
- 2.2 Ogni nuova norma regionale o statale che entra in vigore ed ha validità nel territorio comunale si intende automaticamente recepita dal presente R.E.

#### **Art. 3 Deroghe**

- 3.1 Il Sindaco può concedere deroghe al presente R.E. solo nei casi fissati dalle Leggi n.1357/55, n.765/67 e dall'art. 41 quater L. n.1150/42.

## CAPITOLO II: PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 4. Definizioni parametri ed indici urbanistici ed edilizi

#### PARAMETRI URBANISTICI

##### 4.1. Superficie territoriale (ST)

E' la superficie di un'area omogenea avente la stessa destinazione di P.R.G. la cui attuazione è soggetta ad un piano attuativo preventivo (Piano Particolareggiato, e/o strumenti assimilati) e comprende le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria rientrante all'interno del perimetro dell'area stessa.

##### 4.2. Superficie fondiaria (SF)

Si intende la superficie effettiva edificabile di un'area compresa in zona a destinazione omogenea di P.R.G., misurata al netto di tutti gli spazi pubblici e/o di uso pubblico esistenti o previsti.

##### 4.3 Superficie minima d'intervento (Sm)

E' l'area minima richiesta per ogni intervento edilizio e per ogni strumento urbanistico di attuazione del P.R.G.

#### INDICI URBANISTICI

##### 4.4. Indice di edificabilità territoriale (It)

E' il rapporto  $V.F./ST$  fra il volume del fabbricato (V.F.) e la superficie territoriale (ST), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

##### 4.5 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

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

##### 4.6 Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)

E' il rapporto  $S.L./ST$  fra la superficie lorda (S.L.) costruibile e la superficie territoriale (ST), entrambe espresse in metri quadrati.

##### 4.7 Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)

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

**4.8 Rapporto di copertura (R.C.)**

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

**PARAMETRI EDILIZI****4.9. Superficie coperta (Sc)**

E' la superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, del massimo ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, esclusi aggetti quali balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline aventi sporto inferiore a ml. 3.00, altri aggetti e scale di sicurezza esterne se richieste da specifiche normative.

**4.10 Superficie lorda (SL)**

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici di tutti i piani misurati al lordo delle murature perimetrali con esclusione di:

- porticati a piano terra asserviti ad uso pubblico,
- aggetti quali balconi aperti, cornicioni, grondaie, pensiline aventi sporto inferiore a ml. 3.00,
- altri aggetti e scale di sicurezza esterne se richieste da specifiche normative,
- piani e soppalchi sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza non superiore al 35% a condizione che l'altezza media del piano sia inferiore a ml. 2.40,
- soppalchi aventi superficie non superiore al 50% alla superficie di pavimento del locale soppalcato e a condizione che l'altezza medie sia inferiore a ml. 2.40,
- i vani destinati a locali tecnici.

**4.11 Superficie utile abitabile (Su)**

E' la superficie di pavimento dei vani misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, vani scala e ascensore. Sono esclusi i vani per centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro vano tecnologico, nonché i vani e i soppalchi di altezza media non superiore a ml. 2.40, i porticati e gli spazi aperti almeno su un lato.

#### 4.12 Superficie utile netta (Sn)

4.12.1 E' la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, e di eventuali scale interne, di logge e balconi per le seguenti funzioni:

- a) funzione abitativa
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;
- c) funzioni di servizio ivi comprese le attività culturali, ricreative, *sportive*, sanitarie pubbliche e private, e studi professionali;
- d) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

4.12.2 E' data dalla differenza fra la superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori e dentro terra e, quella accessoria (Sa) per le seguenti funzioni:

- a) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- b) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a *titolo* principale.

#### 4.13 Superficie accessoria (Sa)

4.13.1 E' la superficie netta di: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali allo stretto servizio delle residenze o delle attività principali, autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso e porticati liberi, logge e balconi, per le seguenti funzioni:

- a) funzione abitativa
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;

- c) funzioni di servizio ivi comprese le attività culturali, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private, e studi professionali;
- d) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

4.13.2 E' la superficie lorda di impianti igienici, centrale termica ed elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente per le seguenti funzioni:

- a) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- b) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale.

#### 4.14 Altezza degli edifici

4.14.1 L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura sulle seguenti quote di riferimento:

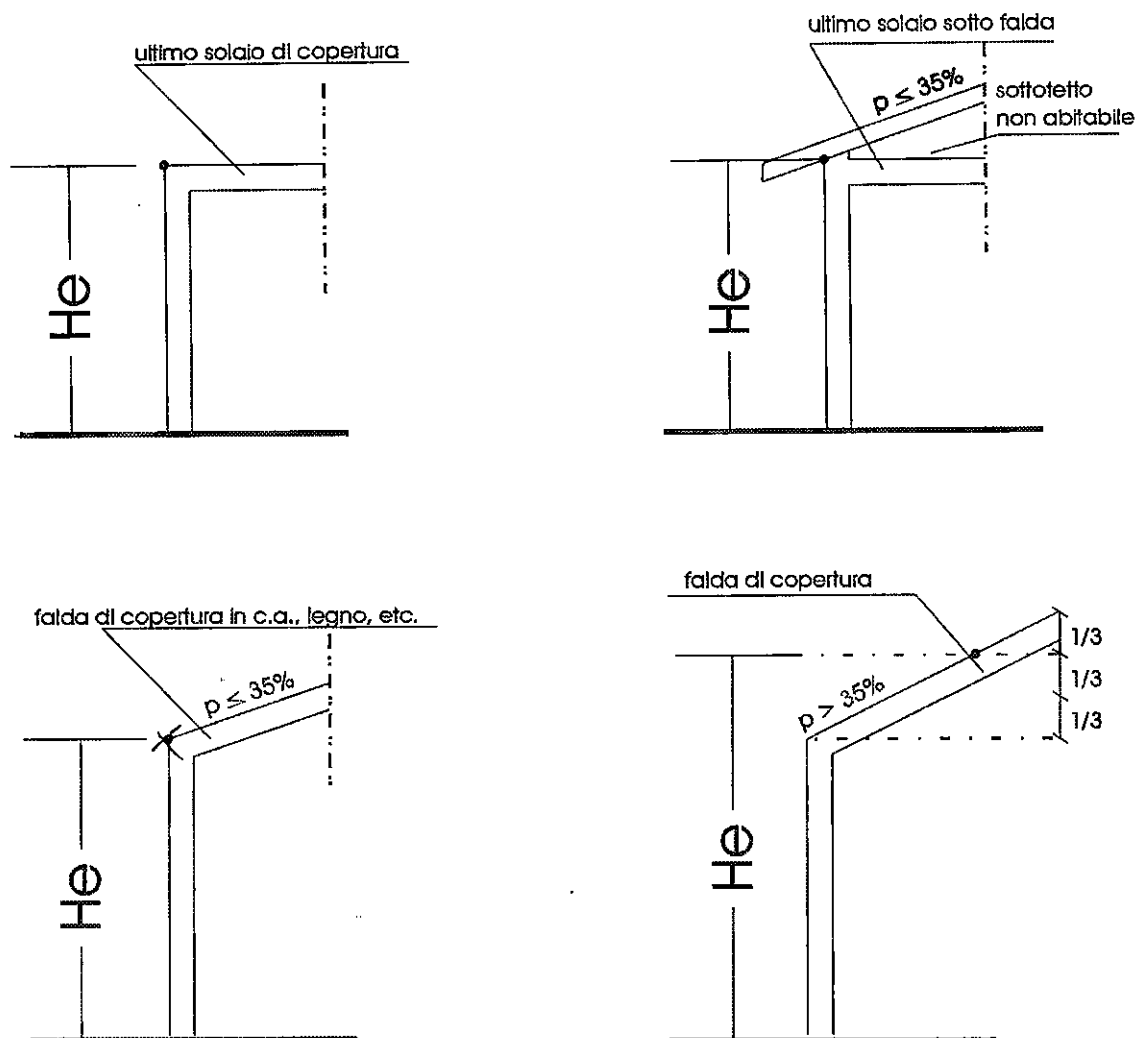
- Inferiore :

- dal piano del marciapiede se esistente o, in assenza di questo, dal piano stradale;
- dalla quota assegnata dai competenti Uffici Comunali;
- dal piano della sistemazione esterna in aderenza al perimetro dell'edificio.

- Superiore:

- l'intersezione fra il paramento verticale esterno del muro perimetrale e l'estradosso dell'ultimo solaio piano, sia esso di copertura o sotto falda;
- l'intersezione fra il paramento verticale esterno del muro perimetrale e l'estradosso della falda di copertura (sia essa in c.a., legno od altro) in assenza di solaio piano sotto falda;
- nel caso di coperture a falde, con pendenza superiore al 35%, l'altezza viene conteggiata ai 2/3 della falda.





4.14.2 Ai fini della valutazione delle altezze di ciascun fronte si specifica che:

- non vengono conteggiati parapetti di altezza non superiore a ml. 1.50 su coperture piane praticabili;
- non vengono conteggiati i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici;
- nel caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina attraverso la media ponderale delle altezze di ciascun fronte, misurate come prescritto precedentemente;

- nel caso di terreni in pendenza, i corpi di fabbrica aventi notevole lunghezza vanno scomposti in elementi di lunghezza non superiore a ml. 15.00 e per ognuno di essi va computata l'altezza media relativa;
- la maggiore di tutte le altezze di un edificio non può in ogni caso superare il 20% dell'altezza consentita ed in ogni caso più di ml. 1.50;
- per determinare l'altezza di un edificio si deve considerare uno spessore del solaio pari a non meno di cm. 25;
- sempre nel rispetto della normativa antisismica vigente, per i fabbricati posti ad angolo tra due strade di diversa larghezza è consentita l'altezza relativa alla strada più larga, anche sul fronte della strada più stretta, ma solo per una lunghezza a partire dall'angolo pari alla larghezza della strada.

#### 4.15 **Volume dell'edificio**

E' il volume da considerare ai fini del computo della edificabilità o dell'edificato, della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento e le N.T.A. del P.R.G. o altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione.

Esso è dato dal prodotto della superficie lorda dell'edificio, calcolata come al precedente punto 4.10, per l'altezza <sup>di ogni singolo piano</sup> dell'edificio, calcolata come al punto 4.14.

#### **DISTANZE**

Le distanze minime tra i fabbricati, dalle strade e dai confini, sono quelle prescritte dalle N.T.A. del P.R.G..

#### 4.16 **Distanza tra fabbricati**

E' la distanza minima fra pareti antistanti di due edifici o di corpi di edifici antistanti.

#### 4.17 **Distanza dalle strade**

E' la distanza minima assoluta della proiezione ortogonale sul terreno di qualunque corpo dell'edificio dal limite dell'ingombro stradale massimo, comprensivo dei marciapiedi esistenti e di progetto.

**4.18 Distanza dai confini**

E' la distanza minima assoluta della proiezione ortogonale sul terreno di qualunque corpo dell'edificio dai confini del lotto.

**4.19 Deroghe alla disciplina delle distanze**

La disciplina delle distanze non si applica:

- ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, etc.);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.);
- ai manufatti completamente interrati, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- alle pensiline ed ai box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;
- ai muri di recinzione inferiori ai 3 mt. di altezza;
- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, etc.;
- alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm. 15;
- alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (es. box antincendio, gruppo di spinta, ecc.);
- alle scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

### CAPITOLO III: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### **Art. 5 Nuova costruzione**

- 5.1 Si definisce nuova costruzione l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio o un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.
- 5.2 Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze e impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'art. 7 della L. 94/82 e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità o incorporazione al suolo con qualsiasi destinazione d'uso non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

#### **Art. 6 Demolizione**

- 6.1 Gli interventi di demolizione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi.
- 6.2 Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. del P.R.G. o di specifica legislazione, fatti salvi i casi in cui l'opera di demolizione riguardi superfetazioni o comunque sia riconducibile nell'ambito degli interventi espressamente ammessi dal P.R.G., o di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

#### **Art. 7 Ricostruzione**

- 7.1 Si intende intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

#### **Art. 8 Ampliamento**

- 8.1 Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento della Su per modifica o aggiunta planimetrica o sopraelevazione, finalizzato alle integrazioni delle funzioni insediate, anche se fisicamente autonomo (comprese le autorimesse). Non costituisce ampliamento la realizzazione di unità immobiliari

funzionalmente autonome (autorimesse escluse).

- 8.2 Gli interventi di ampliamento possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.
- 8.3 La sopraelevazione è un ampliamento di tutta o parte della costruzione esistente in senso verticale.

## **Art. 9 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

### **9.1 Manutenzione ordinaria**

Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione dei materiali esistenti;
- pulitura, ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- rimaneggiamento manti di copertura con riparazione o sostituzione degli elementi deteriorati senza alterazione di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- riparazione o rifacimento di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, etc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione o sostituzione di infissi interni;
- riparazione o sostituzione di pavimenti interni;

- riparazione e rifacimento degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali.

Sono inoltre assimilabili alla manutenzione ordinaria le opere di impermeabilizzazione (posa di guaine o lastre ondulate sotto il manto di copertura, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro e simili) che non alterino l'aspetto esteriore degli edifici, nonché la creazione di controsoffitti leggeri e di pareti divisorie componibili, pareti montate a secco assimilabili ad opere di arredo.

## 9.2 **Manutenzione straordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento totale di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura, delle tinteggiature esterne, delle pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
- rifacimento, integrazione e costruzione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici senza aumento di volume;
- creazione dei lucernari ed abbaini, chiusura, apertura o modificazione di porte esterne o finestre (quando non finalizzata ad interventi di restauro o ristrutturazione);
- 1 sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni con modificazioni dei materiali o delle tinte esistenti;
- 2 demolizione e sostituzione dei solai;
- creazione di collegamenti verticali interni all'unità immobiliare;
- demolizione di tramezzature o loro spostamento senza aumento della superficie complessiva;
- creazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile o quando questi sono assimilabili ad opere di arredo;

- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.) con modificazioni dei tipi o della forma;
- installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
- installazione di antenne paraboliche trasmittenti (escluse quelle televisive tradizionali di uso domestico);
- installazioni fisse di elementi di impianti di condizionamento posti all'esterno su pareti e coperti;
- installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori o dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio.

Per gli edifici industriali ed artigianali, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e delle strutture anche ai fini dell'adeguamento a norme di sicurezza e di antinquinamento nonché quelle finalizzate ad un diverso ciclo produttivo senza aumento di carico urbanistico.

### 9.3 **Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna ricorrente degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi

tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In nessun caso è ammessa la demolizione integrale ed ingiustificata del fabbricato; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto preventivo sopralluogo agli uffici comunali prima degli interventi di demolizione.

L'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti, in quanto ammesso dalle norme vigenti, rientra nelle destinazioni d'uso compatibili.

#### **9.4 Restauro scientifico**

Gli interventi di restauro riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri ecc.;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili



senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti, in quanto ammesso dalle norme vigenti, rientra nelle destinazioni d'uso compatibili.

L'intervento di Restauro Scientifico è da intendersi ricompreso nella definizione di "Restauro e Risanamento Conservativo" di cui alla lettera C dell'art.20 della L.R. 71/78.

#### 9.5 **Ristrutturazione**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di nuovi impianti senza aumento di volume e delle altezze preesistenti. Rientrano nella ristrutturazione gli interventi edilizi che comportano una o più delle seguenti variazioni:

- aumento di superficie utile netta (Sn) come definita all'art. 4.12 del presente Regolamento Edilizio;
- cambio di destinazione d'uso;
- modificazione delle parti strutturali o distributive, tali da cambiare la tipologia degli edifici;

I tipi di intervento della categoria ristrutturazione sono specificati nelle seguenti sottocategorie:

A) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA AL DI FUORI DEL CENTRO STORICO

Gli interventi consentiti sono:

- a) Opere di consolidamento finalizzate alla sicurezza statica e/o antisismica dell'organismo edilizio preesistente:
- modifica o totale rifacimento di elementi strutturali dell'edificio sia in fondazione che in elevazione utilizzando per il rifacimento anche materiali diversi con diversa disposizione degli elementi strutturali preesistenti;
  - sostituzione delle coperture anche con diversa conformazione;
  - ripristino e sostituzione degli orizzontamenti anche con variazione sia del loro numero e delle quote di imposta nel rispetto dell'altezza media e del volume preesistente, e delle norme igienico-sanitarie;
  - traslazione di volumi attraverso demolizione di intere porzioni degli edifici e loro ricostruzione in altra posizione purchè nel rispetto della volumetria complessiva preesistente.
- b) Opere di trasformazione finalizzate al recupero, al miglioramento ed all'ammodernamento del patrimonio edilizio
- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero, delle loro dimensioni e delle destinazioni d'uso purchè compatibili con la normativa di zona;
  - costruzione di servizi igienici anche in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
  - trasformazione dei locali accessori in locali residenziali compatibilmente con la normativa igienico-sanitaria e le previsioni urbanistiche di zona;
  - modifiche tipologiche dell'intero edificio, anche con diverso uso dello stesso a condizione che tale mutamento non porti l'edificio ad una destinazione d'uso non prevista o espressamente vietata dalle previsioni urbanistiche di zona;
  - realizzazione di maggiori superfici utili purchè si mantenga il limite volumetrico e l'altezza media entro quelli relativi alla

struttura edilizia preesistente;

- demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio preesistente con il limite del mantenimento del volume e dell'altezza media preesistente, e delle destinazioni d'uso compatibili con le previsioni urbanistiche di zona.

La sostituzione infatti, nel tessuto urbano, di un fabbricato con altro identico per volumi, altezze ed ingombri planimetrici, non trova alcuna controindicazione nel realistico recupero del patrimonio edilizio esistente spesso fatiscente ed in abbandono.

La ricostruzione dovrà rispettare altresì la legislazione vigente in materia di sicurezza, abbattimento barriere architettoniche, igienico-sanitaria, possibile dotazione di parcheggi, etc.

#### B) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO

Per gli interventi nel centro storico, stante il maggiore impegno dovuto per riguardo all'esistente, si dovranno valutare caso per caso i singoli interventi di ristrutturazione, che potranno portare alla demolizione e ricostruzione solo nel caso in cui vi sia dimostrata e vi sia sicura certezza della fatiscenza ed irrecuperabilità dell'immobile, così come esso si presenta, ovvero laddove il carattere e la tipologia architettonica non rendano meritevole di mantenimento il suo esteriore aspetto.

Essendo gli immobili assoggettati ai vincoli previsti dalla legge in materia di tutela specifica è essenziale il rispetto della tipologia architettonica dell'immobile considerato tanto in se che in relazione al contesto ambientale di riferimento.

Per tale tipo di intervento è pertanto indispensabile e condizionante il preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ai sensi del D.L. del 29/10/1999 n.490.

### 9.6 Ristrutturazione fondiaria

Tali interventi riguardano le unità edilizie o le aggregazioni che rientrano all'interno di un impianto infrastrutturale da mantenere.

Il tipo di intervento prevede la sostituzione parziale o totale del tessuto

edilizio, anche con modificazioni delle tipologie edilizie e della collocazione degli edifici nel rispetto di indici e parametri fissati dal P.R.G. per ciascuna zona.

Ove non diversamente specificato dal P.R.G. la ristrutturazione fondiaria avviene con il mantenimento dei volumi preesistenti.

#### **9.7 Ristrutturazione urbanistica**

Tali interventi riguardano le aree in cui si rende necessaria la riprogettazione dell'intero tessuto urbanistico.

Il tipo di intervento prevede la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.I. 02/04/1968 n.1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

**CAPITOLO IV: COMMISSIONE EDILIZIA****Art. 10 Competenze della Commissione Edilizia**

10.1 La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune in materia edilizia ed urbanistica. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti la Commissione Edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed al rispetto delle procedure per il rilascio dei provvedimenti e del presente R.E., del P.R.G. vigente e di ogni altra norma o regolamento vigente.

Sulla scorta dell'istruttoria e della proposta di parere degli Uffici competenti la C.E.C. esprime parere su:

- a) proposte di strumenti urbanistici generali siano essi di iniziativa pubblica che privata, e relative varianti;
- b) proposte di nuovi Regolamenti Edilizi o di modifica del presente;
- c) opere soggette a concessione e autorizzazione edilizia;
- d) progetti di opere e servizi pubblici;
- e) rinnovo di concessioni edificatorie;
- f) inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- g) qualunque progetto o questione che interressi l'igiene ed il decoro urbano e degli edifici, ed in generale l'edilizia, l'urbanistica o l'estetica cittadina;
- h) repressioni di violazioni edilizie ai sensi dell'art.6 della L.R. 19/72;
- i) quant'altro attribuite dal presente R.E. e/o dalla legislazione vigente.

**✓ Art.11 Composizione della Commissione Edilizia.**

11.1 La Commissione Edilizia è così composta:

- a) dal Dirigente del Settore Urbanistica o da un suo delegato, che la presiede;
- b) dal Medico Competente dell'Ufficio di Igiene Pubblica dell'AUSL competente per territorio o da un suo delegato;
- c) dal Comandante Provinciale dei VV.FF. o da un suo delegato;
- d) dal Sovrintendente ai BB.CC.AA. o da un suo delegato;

- e) da un Ingegnere iscritto all'albo professionale;
  - f) da un Architetto iscritto all'albo professionale;
  - g) da un Geometra iscritto all'albo professionale;
  - h) da un Perito Industriale iscritto all'albo professionale;
  - i) da un Avvocato iscritto all'albo professionale;
- 11.2 I commissari di cui alla lettera a), b), c) e d) sono membri di diritto, mentre i componenti di cui alle lettere e), f), g), h) ed i) sono nominati dal Sindaco tra professionisti esercitanti esclusivamente la libera professione, scelti sulla base di apposite terne, proposte dagli Ordini Professionali, di professionisti di provata esperienza in materia di urbanistica ed edilizia.
- 11.3 I commissari nominati dal Sindaco dureranno in carica sino alla scadenza del mandato del Sindaco che ha conferito l'incarico e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
- 11.4 Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.
- 11.5 I commissari che sostituiscono quelli decaduti prima della scadenza rimangono in carica fino al completamento del mandato del commissario sostituito.

## **Art. 12 Funzionamento della Commissione Edilizia**

- 12.1 La C.E.C. è presieduta dal Dirigente del Settore Urbanistica o suo delegato.
- 12.2 Esercita la funzione di segretario, senza diritto di voto, un funzionario dell'Ufficio Tecnico, nominato dal Sindaco.
- 12.3 La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente due volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.
- 12.4 La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto, con non meno di cinque giorni di anticipo. Alla convocazione deve essere allegato l'ordine del giorno degli argomenti da trattare con l'elenco dei progetti

- redatto e siglato dal Dirigente del Settore Urbanistica. Ad ognuno dei progetti deve essere abbinato un commissario relatore.
- 12.5 Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri, tra i quali il Presidente.
- 12.6 Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 12.7 I commissari hanno la facoltà di visionare le pratiche poste all'ordine del giorno, onde poter convenientemente relazionare e/o discutere in sede di adunanza.
- 12.8 Le pratiche da sottoporre al parere della C.E.C. vengono accompagnate da un rapporto scritto del Dirigente del Settore Urbanistica, che contiene l'istruttoria del progetto nella quale deve risultare che il progetto in esame è conforme o meno alle misure di legge, di regolamento, degli strumenti urbanistici vigenti, nonché la proposta di parere resa e sottoscritta dal Responsabile del Procedimento.
- 12.9 La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i Progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. In tal caso i Progettisti non potranno partecipare alla discussione ed alla votazione successiva alla loro audizione.
- 12.10 I Commissari non possono presenziare all'esame o al parere espresso sui progetti da loro elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
- 12.11 Dell'osservanza delle prescrizioni di cui al precedente punto deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.
- 12.12 I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro vidimato dal Sindaco e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, relativi al parere dato.
- 12.13 I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Commissari presenti.
- 12.14 Il Segretario riporta sull'istanza e sugli elaborati allegati il parere della C.E.C., completandolo con la data e le firme del Presidente e del Commissario Relatore di volta in volta designato.

## PARTE SECONDA: NORME PROCEDURALI

### CAPITOLO V: PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

#### **Art.13 Procedimenti Amministrativi**

13.1 Qualsiasi attività che comporti una trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio comunale è soggetta ad uno dei seguenti procedimenti amministrativi:

- a) Concessione Edilizia
- b) Autorizzazione Edilizia
- c) Comunicazione Preventiva
- d) Nessun Procedimento

#### **Art.14 Concessione Edilizia**

14.1 La Concessione edilizia deve essere richiesta al Sindaco per tutte le opere di trasformazione edilizia e/o urbanistica da eseguirsi nel territorio comunale, escluso quelle soggette ad autorizzazione o comunicazione, ed in particolare per le seguenti opere:

- nuove costruzioni, qualunque sia la destinazione;
- demolizione e ricostruzione totale o parziale di manufatti esistenti;
- sopraelevazioni e ampliamenti di edifici esistenti;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- opere pubbliche o di interesse generale;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- discariche, apertura e coltivazione di cave e torbiere;
- variazione della destinazione d'uso che implica opere edilizie rientranti nel regime concessorio o contributi concessori o variazioni degli standards urbanistici di cui al D.I. 1444/68;
- edicole e cappelle funerarie.



**Art.15 Autorizzazione Edilizia**

15.1 Sono soggette ad autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 27/12/1978 n.71, dell'art.5 della L.R. 10/08/1985 n.37, così come modificato dalla L.R. 15/05/1986 n.26, i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti;
- opere per l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo e con le limitazioni e specificazioni di cui alla Circolare 20 luglio 1992, n.2/92 D.R.U.;
- occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- demolizioni di fabbricati e manufatti esistenti;
- escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;
- costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici;
- costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- opere definite di arredo urbano;
- abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- esecuzione di opere e di interventi atti alla realizzazione di parcheggi coperti o scoperti, da destinare a pertinenza di unità immobiliari esistenti ai sensi dell'art.9 della L. 24/03/1989 n. 122;
- esecuzione di opere ed interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del 2° comma, art.7 della L. 13/1989;
- variazione della destinazione d'uso non connessa ad opere edilizie rientranti nel regime concessorio, con esclusione del

cambiamento dell'uso industriale o artigianale in quello residenziale nelle zone territoriali omogenee D;

- costruzione, modifica, demolizione, ripristino e/o ricostruzione di muri di sostegno, muri di cinta, cancellate o altre recinzioni prospicienti strade, piazze o aree di uso pubblico;
- apertura e/o modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
- realizzazione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private soggette a pubblico transito;
- collocazione, rimozione o modifica di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline o verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi aperti o prospettanti pubbliche strade o piazze;
- allacciamento alle reti fognaria, di acquedotto, elettrica, del gas, telefonica, ecc., da parte di privati;
- realizzazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas etc.; sia da parte di privati che di Società concessionarie, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti.

La realizzazione, l'installazione o l'inserimento temporaneo in immobili di proprietà sia pubblica che privata, di strutture amovibili, smontabili o trasferibili, quali tettoie, gazebo, chioschi, tende a copertura di strutture precarie, verande precarie o simili, è soggetta ad autorizzazione temporanea.

- 15.2 Le autorizzazioni relative alle opere, di cui al precedente punto 15.1, da eseguirsi in edifici gravati da vincoli imposti in applicazione del D. Lgs. 29/10/1999 n.490 e successive modifiche e integrazioni, sono rilasciate dal Sindaco previa acquisizione del parere della Soprintendenze ai BB.CC.AA.

#### **Art. 16 Opere soggette a semplice comunicazione**

- 16.1 Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, bensì a semplice comunicazione, da presentarsi al Sindaco nei modi e con gli allegati di

cui al successivo punto 16.4, le opere interne alle costruzioni, a condizione che l'esecuzione di tali opere non comporti:

- a) modifiche alla sagoma della costruzione;
- b) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade e piazze;
- c) aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) modifiche alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- e) pregiudizio alla statica dell'immobile.

16.2 Ove gli interventi di cui al precedente comma si eseguono su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del vigente P.R.G., dovranno rispettare le originarie caratteristiche costruttive.

16.3 Sono, altresì, da considerare opere interne, quindi soggette al regime della comunicazione :

- a) l'eliminazione e/o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;
- b) la chiusura di verande o balconi con strutture precarie, a condizione che tali verande o balconi non prospettino su pubbliche strade o piazze.

16.4 La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Sindaco e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà, e deve essere corredata dei seguenti documenti:

- a) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e/o documentazione fotografica) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché la verifica delle condizioni tutte di cui al precedente punto 16.1 o il verificarsi delle condizioni di cui al precedente punto 16.3.;
- b) eventuale nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche;
- c) nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto;

- d) specifica documentazione sulle caratteristiche costruttive delle opere da eseguirsi che attesti il rispetto di quanto prescritto al precedente punto 16.2.

16.5 Le disposizioni di cui ai precedenti punti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 29/10/1999 n.490 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 17 Opere non soggette ad alcun provvedimento amministrativo**

17.1 Possono essere eseguite senza alcuna formalità preventiva le sottoelencate opere:

- interventi di manutenzione ordinaria, cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- recinzione di fondi rustici;
- strade poderali;
- opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli, anche se occorrono strutture murarie;
- costruzione di serre;
- cisterne ed opere connesse interrato;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acqua di irrigazione da effettuare in zone agricole;
- interventi riguardanti la installazione di segnaletica stradale orizzontale o verticale, in applicazione del codice della strada.

## **CAPITOLO VI : PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER IL RILASCIO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

### **Art. 18 Domanda di Concessione Edilizia**

- 18.1 La domanda di concessione, redatta in bollo, deve essere diretta al Sindaco.
- 18.2 Ove la concessione sia richiesta dal proprietario dell'immobile o dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio legale, il codice fiscale e la firma dello stesso. Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria o dell'immobile la domanda deve contenere anche l'assenso del proprietario dell'area o dell'immobile.
- 18.3 La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere opportunamente documentata.
- 18.4 La domanda deve anche contenere le generalità, il domicilio legale, il codice fiscale, gli estremi di iscrizione all'albo professionale, la firma per accettazione del Direttore dei Lavori e dell'Esecutore dei Lavori, o l'impegno ad indicarli con le medesime modalità, prima dell'inizio dei lavori, di notificare al Sindaco le eventuali sostituzioni o dimissioni entro cinque giorni, pena la decadenza d'ufficio della Concessione.
- 18.5 Il Progettista e/o il Direttore dei Lavori deve essere un professionista tecnico abilitato all'esercizio della professione secondo i limiti di competenze professionali previsti dalla normativa vigente, iscritto all'Ordine ed Albo professionale ed autorizzato all'esercizio della professione, ove necessario.
- 18.6 Per le aree edificatorie o per gli interventi su immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la legale rappresentanza.

### **Art. 19 Documenti a corredo della domanda**

- 19.1 La domanda di concessione deve essere corredata da:
- relazione illustrativa dell'opera che si intende realizzare. La relazione deve contenere la descrizione nel dettaglio dell'intervento

proposto con particolare riferimento all'uso cui il manufatto sarà destinato, alle strutture portanti, ai materiali da adottare, alle finiture esterne, alla sistemazione delle aree che rimangono inedificate, agli impianti previsti ed agli accorgimenti tecnici che si intendono adottare per assicurare la rispondenza del progetto alla normativa cui è soggetto;

- estratto di mappa e certificato o visura catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- titolo di proprietà o atto equivalente in copia autentica che dimostri la disponibilità dell'area;
- documentazione fotografica dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento opportunamente estesa all'area circostante, corredata da planimetria in scala non inferiore a 1:500 riportante l'ubicazione dei punti di scatto;
- stralcio del P.R.G. vigente, in scala non inferiore a 1:2000 per il centro abitato ed a 1:10000 per la restante parte del territorio, con l'individuazione dell'immobile oggetto di intervento;
- rilievo dello stato di fatto in scala 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini (o sino a strada o spazio pubblici se a distanza inferiore), con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche se accessori, e con le indicazioni degli alberi ad alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo. Per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato dello stato di fatto contenente le parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala almeno 1:100, (per immobili a destinazione produttiva particolarmente estesi in scala 1:200 eventualmente con particolari in scala 1:100) recanti l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti opportunamente estesi alle eventuali parti dei fabbricati adiacenti, almeno due sezioni significative. Nel caso di interventi su immobili compresi in zona omogenea A e nel caso in cui sia richiesto dal

P.R.G., il rilievo dovrà essere esteso all'intera unità minima di intervento;

- planimetria di progetto in scala 1:200 (o 1:500 in caso di aree molto estese) con individuazione delle soluzioni progettuali sull'area di intervento, nella quale sia rappresentata l'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali nonché di distanza dai confini, tra fabbricati e pareti finestrate; dovranno essere indicati e dimensionati sia i parcheggi pubblici che quelli privati, le alberature e il verde di progetto, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- almeno due sezioni verticali quotate in scala non inferiore a 1:200 (o 1:500 in caso di aree molto estese) relative all'area di intervento ed a quella immediatamente circostante, riportante la soluzione progettuale proposta;
- piante, normalmente in rapporto 1:100, di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
  - destinazione d'uso dei locali;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - dimensione delle aperture;
  - indicazione dei rapporti di illuminazione;
  - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
  - ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
  - strutture portanti (c.a., acciaio, murature, ecc.);
  - nella pianta degli spazi aperti: pavimentazione, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante;
  - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc..

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;

- tutti i prospetti dell'opera progettata, normalmente nel rapporto 1:100, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

- sezioni quotate dell'opera, normalmente in rapporto 1:100, messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario e al caposaldo fissato nell'assegno di linea e di livello, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, la altezza media dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- nel caso di edifici da demolire rilievo quotato, in scala minima di 1:200, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;
- per interventi sul patrimonio edilizio esistente elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni) in scala non inferiore a 1:100 nei quali vengano chiaramente indicati con campitura gialla le demolizioni,



con campitura rossa le parti di nuova costruzione, con campitura nera le parti ricostruite. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere evidenziate con opportuno retino;

- nei progetti di variante, elaborati grafici comparativi colorati (piante, prospetti e sezioni) in scala non inferiore a 1:100 indicanti, mediante adeguati graficismi e campiture, le demolizioni in giallo, le parti di nuova costruzione in rosso. Oltre alla documentazione di cui sopra si dovranno inoltre indicare con chiarezza gli estremi della concessione edilizia sulla quale è richiesta la variante;
- nel caso che la concessione o l'autorizzazione riguardi una "grande struttura di vendita" con superficie di vendita superiore a 1.000 mq, è necessario produrre uno studio di impatto redatto ai sensi degli artt. 6, 7, 8, 9, 10 e 11 dell'allegato n.1 del D.P. 11/07/2000;
- per interventi su fabbricati di particolare valore artistico e testimoniale, potranno essere richiesti ulteriori elaborati grafici integrativi in scale di maggior dettaglio, con indicazioni precise dei materiali di finiture interne ed esterne e con eventuali colorazioni;
- per gli interventi in zona agricola includere alla richiesta la seguente indicazione:
  - a) planimetria con esatta delimitazione e superficie dell'azienda agricola con individuazione dell'area da assoggettare a vincolo e indicazione della relativa superficie;
  - b) certificato di iscrizione nel registro delle imprese agricole della CCIAA;
  - c) esauriente relazione tecnica redatta da agronomo abilitato, dalla quale si evincano tutti i dati relativi alla azienda agricola (superficie, tipo di coltura, mano d'opera impiegata, tipo di conduzione, etc.) atti a giustificare il tipo di intervento richiesto in funzione delle necessità dell'azienda.
- documentazione inerente la previsione di impatto acustico con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991, qualora esistenti, e comunque sempre per i nuovi impianti ed infrastrutture, adibite ad attività

produttive, sportive, ricreative e postazioni di servizi commerciali polifunzionali, discoteche ed ogni altra attività ove sia prevista l'installazione di macchinari o impianti rumorosi (1 copia);

- progetti redatti da professionisti abilitati alla progettazione dell'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della L.46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva del progettista che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti dovranno essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2, del D.P.R. 447/91 del 06.12.91 (2 copie dei progetti o 1 copia della dichiarazione);
- relazione tecnica illustrativa relativa all'impianto termico, da mantenere e/o da realizzare nel quale dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico e le relative verifiche numerico-dimensionali in applicazione della legge 30 aprile 1976, n.373 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei successivi decreti applicativi della stessa. Analogo elaborato dovrà essere predisposto ed allegato alla relazione illustrativa, per quanto attiene il rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione antincendio;
- elaborato inerente il calcolo dei contributi concessori, se dovuti, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n.10, contenente piante e sezioni quotate, determinazioni delle superfici e dell'altezze di ogni singolo ambiente, computi metrici estimativi necessari alla determinazione del costo di costruzione, conteggi e quanto altro necessario alla determinazione dei contributi, se dovuti;
- scheda tecnica dell'intervento, redatta sul modello predisposto dall'U.T.C., riportante tutti i dati tecnici significativi urbanistici, indici e parametri edilizi di progetto, parametrati a quelli ammissibili secondo il P.R.G. vigente ed il presente R.E.;
- scheda ISTAT debitamente compilata e firmata, ove occorra;
- dichiarazione firmata dal progettista resa ai sensi dell'art.1 della L. 13/89 e dell'art.24 della L. 104/92 e del relativo decreto di

attuazione corredata degli elaborati grafici necessari a norma delle leggi e decreti citati;

- pareri, autorizzazioni, concessioni e/o nulla osta di Enti e Amministrazioni diverse da quella comunale (Ufficio di Igiene Pubblica dell'AUSL, Soprintendenza ai BB.CC.AA., VV.FF., ANAS, Provincia, etc.) ove necessari per legge. L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso la facoltà di acquisire autonomamente il parere di Aziende o Enti esterni nell'ambito del procedimento comunale di istruttoria della richiesta di Concessione Edilizia;
- domanda di autorizzazione allo scarico dei reflui, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 27/86, con allegata relazione tecnica ed elaborati grafici relativi al sistema di smaltimento da realizzare, che contengano la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del reflu, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti, e che dimostrino la rispondenza del sistema di smaltimento progettato (per dimensioni, ubicazione e caratteristiche) alle norme tecniche di cui all'allegato 5 della deliberazione C.I.T.A.I. (Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento) del 04/02/1977.

- 19.2 Tutte le tavole di cui al precedente elenco e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista, il quale deve apporvi anche il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.
- 19.3 Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito Comunale sono necessarie 3 copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie almeno 5 copie.
- 19.4 L'Ufficio o la Commissione Edilizia, per una maggiore comprensione dell'opera possono in qualsiasi momento della fase istruttoria richiedere ulteriori elaborati, grafici e non, particolari costruttivi e decorativi, anche se non elencati nel presente R.E.

- 19.5 Le eventuali variazioni all'elenco dei documenti sopra riportato, imposte da nuove disposizioni normative o conseguenti a variazioni procedurali, non costituiscono variante al presente R.E.

#### **Art. 20 Domanda di Autorizzazione Edilizia**

- 20.1 La domanda di autorizzazione, redatta in bollo, deve essere diretta al Sindaco.
- 20.2 Ove l'autorizzazione sia richiesta dal proprietario dell'immobile, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio legale, il codice fiscale e la firma dello stesso. Se il richiedente non è proprietario dell'immobile la domanda deve contenere anche l'assenso del proprietario o dell'immobile.
- 20.3 La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere opportunamente documentata.
- 20.4 La domanda deve anche contenere le generalità, il domicilio legale, il codice fiscale, gli estremi di iscrizione all'albo professionale, la firma per accettazione del Direttore dei Lavori e dell'Esecutore dei Lavori, o l'impegno ad indicarli con le medesime modalità, prima dell'inizio dei lavori, di notificare al Sindaco le eventuali sostituzioni o dimissioni entro cinque giorni, pena la decadenza d'ufficio dell'Autorizzazione.
- 20.5 Il Progettista e/o il Direttore dei Lavori deve essere un professionista tecnico abilitato all'esercizio della professione secondo i limiti di competenze professionali previsti dalla normativa vigente, iscritto all'Ordine ed Albo professionale ed autorizzato all'esercizio della professione, ove necessario.
- 20.6 Per gli interventi su immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda di autorizzazione deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la legale rappresentanza.

#### **Art. 21 Documenti a corredo della domanda**

- 21.1 La domanda di autorizzazione deve essere corredata da:
- relazione illustrativa dell'opera che si intende realizzare. La relazione deve contenere la descrizione nel dettaglio dell'intervento

proposto con particolare riferimento all'uso cui il manufatto sarà destinato, alle strutture portanti, ai materiali da adottare, alle finiture esterne, alla sistemazione delle aree che rimangono inedificate, agli impianti previsti ed agli accorgimenti tecnici che si intendono adottare per assicurare la rispondenza del progetto alla normativa cui è soggetto;

- estratto di mappa e certificato o visura catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- titolo di proprietà o atto equivalente in copia autentica che dimostri la disponibilità dell'area;
- documentazione fotografica dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento opportunamente estesa all'area circostante, corredata da planimetria in scala non inferiore a 1:500 riportante l'ubicazione dei punti di scatto (ove necessario);
- stralcio del P.R.G. vigente in scala non inferiore a 1:2000 con l'individuazione dell'immobile oggetto di intervento;
- rilievo quotato dello stato di fatto contenente le parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala almeno 1:100, (per immobili a destinazione produttiva particolarmente estesi in scala 1:200 eventualmente con particolari in scala 1:100) recanti l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti opportunamente estesi alle eventuali parti dei fabbricati adiacenti, almeno due sezioni significative. Nel caso di interventi su immobili compresi in zona omogenea A e nel caso in cui sia richiesto dal P.R.G., il rilievo dovrà essere esteso all'intera unità minima di intervento;
- planimetria di progetto in scala 1:200 (o 1:500 in caso di aree molto estese) con individuazione delle soluzioni progettuali sull'area di intervento, nella quale sia rappresentata l'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali nonché di distanza dai confini, tra fabbricati e pareti finestrate; dovranno essere indicati e dimensionati sia i parcheggi pubblici che quelli

privati, le alberature e il verde di progetto, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato (ove necessario);

- almeno due sezioni verticali quotate in scala non inferiore a 1:200 (o 1:500 in caso di aree molto estese) relative all'area di intervento ed a quella immediatamente circostante, riportante la soluzione progettuale proposta (ove necessario);
- piante, normalmente in rapporto 1:100, di tutti i piani e della copertura dell'opera (ove necessario), con l'indicazione di:
  - destinazione d'uso dei locali;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - dimensione delle aperture;
  - indicazione dei rapporti di illuminazione;
  - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
  - ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
  - strutture portanti (c.a., acciaio, murature, ecc.);
  - nella pianta degli spazi aperti: pavimentazione, recinzioni, arredi esterni, cordature, tappeti erbosi, arbusti e piante;
- tutti i prospetti dell'opera progettata, normalmente nel rapporto 1:100, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche (ove necessario).

I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

- sezioni quotate dell'opera, normalmente in rapporto 1:100, messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario e al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed

interne, la altezza media dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera (ove necessario);

- nel caso di edifici da demolire rilievo quotato, in scala minima di 1:200, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;
- per interventi sul patrimonio edilizio esistente elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni) in scala non inferiore a 1:100 nei quali vengano chiaramente indicati con campitura gialla le demolizioni, con campitura rossa le parti di nuova costruzione, con campitura nera le parti ricostruite. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere evidenziate con opportuno retino;
- nei progetti di variante, elaborati grafici comparativi colorati (piante, prospetti e sezioni) in scala non inferiore a 1:100 indicanti, mediante adeguati graficismi e campiture, le demolizioni in giallo, le parti di nuova costruzione in rosso. Oltre alla documentazione di cui sopra si dovranno inoltre indicare con chiarezza gli estremi della concessione edilizia sulla quale è richiesta la variante;
- per interventi su fabbricati di particolare valore artistico e testimoniale, potranno essere richiesti ulteriori elaborati grafici integrativi in scale di maggior dettaglio, con indicazioni precise dei materiali di finiture interne ed esterne e con eventuali colorazioni;
- documentazione inerente la previsione di impatto acustico con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991, qualora esistenti, e comunque sempre per i nuovi impianti ed infrastrutture, adibite ad attività produttive, sportive, ricreative e postazioni di servizi commerciali polifunzionali, discoteche ed ogni altra attività ove sia prevista l'installazione di macchinari o impianti rumorosi (1 copia);
- progetti redatti da professionisti abilitati alla progettazione dell'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di

cui all'art. 1 della L. 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva del progettista che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti dovranno essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2, del D.P.R. 447/91 del 06.12.91 (ove necessario);

- relazione tecnica illustrativa relativa all'impianto termico, da mantenere e/o da realizzare nel quale dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico e le relative verifiche numerico-dimensionali in applicazione della legge 30 aprile 1976, n.373 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei successivi decreti applicativi della stessa. Analogo elaborato dovrà essere predisposto ed allegato alla relazione illustrativa, per quanto attiene il rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione antincendio (ove necessario);
- dichiarazione firmata dal progettista resa ai sensi dell'art.1 della L. 13/89 e dell'art.24 della L. 104/92 e del relativo decreto di attuazione corredata degli elaborati grafici necessari a norma delle leggi e decreti citati;
- pareri, autorizzazioni, concessioni e/o nulla osta di Enti e Amministrazioni diverse da quella comunale (Ufficio di Igiene Pubblica dell'AUSL, Soprintendenza ai BB.CC.AA., VV.FF., ANAS, Provincia, etc.) ove necessari per legge. L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso la facoltà di acquisire autonomamente il parere di Aziende o Enti esterni nell'ambito del procedimento comunale di istruttoria della richiesta di Concessione Edilizia;
- domanda di autorizzazione allo scarico dei reflui, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 27/86, con allegata relazione tecnica ed elaborati grafici relativi al sistema di smaltimento da realizzare, che contengano la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti, e che dimostrino la rispondenza del



sistema di smaltimento progettato (per dimensioni, ubicazione e caratteristiche) alle norme tecniche di cui all'allegato 5 della deliberazione C.I.T.A.I. (Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento) del 04/02/1977 (ove necessario).

- 21.2 Tutte le tavole di cui al precedente elenco e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista, il quale deve apporvi anche il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.
- 21.3 Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito Comunale sono necessarie 3 copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie almeno 5 copie.
- 21.4 L'Ufficio o la Commissione Edilizia, per una maggiore comprensione dell'opera possono in qualsiasi momento della fase istruttoria richiedere ulteriori elaborati, grafici e non, particolari costruttivi e decorativi, anche se non elencati nel presente R.E.
- 21.5 Le eventuali variazioni all'elenco dei documenti sopra riportato, imposte da nuove disposizioni normative o conseguenti a variazioni procedurali, non costituiscono variante al presente R.E.

**Art. 22 Procedure per la presentazione della domanda di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia e per l'invio di comunicazioni**

- 22.1 Al fine dell'applicazione delle norme del presente Regolamento la richiesta di concessione e/o autorizzazione, nonché la comunicazione relativa ai lavori da eseguirsi di cui al precedente art.16, corredate dei necessari documenti devono essere inoltrate al Sindaco nei seguenti modi:
- a) mediante deposito diretto della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, presso l'Ufficio Tecnico Comunale; in tale caso l'Ufficio stesso è obbligato a rilasciare apposita certificazione di ricevimento, intestata al nominativo del richiedente, con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla richiesta e/o comunicazione, la data del ricevimento e il nome del responsabile del procedimento;

- b) mediante spedizione della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, per raccomandata postale con avviso di ricevimento.
- 22.2 Nei casi di cui alle precedenti lettere a) e b), attestano la data della richiesta e/o comunicazione, quindi la decorrenza di eventuali termini, previsti dalle vigenti disposizioni di legge o del presente Regolamento, rispettivamente la ricevuta datata e quella della ricezione della raccomandata postale.
- 22.3 Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In tale caso, il richiedente la concessione e/o l'autorizzazione deve rispondere con le stesse modalità descritte al precedente comma 22.1 entro il termine perentorio assegnatogli che non può essere superiore a tre mesi. Trascorso inutilmente tale termine la domanda di concessione e/o autorizzazione si intende a tutti gli effetti di legge come non presentata e l'Ufficio provvederà alla sua archiviazione.

#### **Art. 23 Procedura per l'esame dei progetti e pareri**

- 23.1 Le domande di concessione e/o autorizzazione sono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.
- 23.2 Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e ripreso nuovamente dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti.
- 23.3 Tutti i progetti per i quali si chiede la concessione e/o autorizzazione, devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame dell'Ufficio Tecnico Comunale per la verifica, ai fini dell'espletamento della istruttoria, della completezza della documentazione presentata, per la verifica dell'osservanza delle norme del presente Regolamento Edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote planoaltimetriche, allineamenti, distanze, ecc.), per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature ed altri sistemi di scolo, per la verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o del relativo impegno del richiedente di procedere

- alla attuazione delle medesime contemporaneamente alla opere oggetto della concessione. La verifica non può entrare nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.
- 23.4 Il Responsabile del Procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda di concessione o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione Edilizia Comunale per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.
- 23.5 Il Dirigente del Settore Urbanistica adotta il provvedimento finale relativamente all'istanza di concessione entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al punto 23.4, il Dirigente del Settore Urbanistica provvede sulla scorta della proposta motivata del Responsabile del Procedimento.
- 23.6 Nei casi in cui la domanda di concessione e/o autorizzazione sia priva dei pareri obbligatori o ritenuti essenziali secondo quanto indicato all'art. 19 del presente Regolamento Edilizio o la carenza di documentazione sia tale da rendere incomprensibile il tipo di intervento, l'istanza sarà considerata inammissibile e la concessione e/o autorizzazione verrà conseguentemente negata.
- 23.7 Il Responsabile del Procedimento ha facoltà di richiedere la presenza del Progettista per chiarimenti nella fase istruttoria.
- 23.8 Qualunque provvedimento e richiesta assunti nell'ambito del procedimento di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia deve essere comunicato anche al progettista.

#### **Art. 24 Soggetto competente al rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie**

- 24.1 Ai sensi dell'art. 51 della L. 142/90, il soggetto cui compete il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è il Dirigente del Settore

Urbanistica o, su sua delega, il Dirigente del Servizio Edilizia Privata del Settore Urbanistica.

#### **Art. 25 Determinazioni sulla domanda di concessione o autorizzazione**

- 25.1 Le autorizzazioni, pareri o nulla-osta relativi alle opere oggetto della concessione o autorizzazione edilizia, di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale, le cui procedure sono disciplinate dal comma 9 dell'art.2 della L.R. 31/05/1994 n.17, devono essere richiesti ed ottenuti a cura del titolare della domanda prima del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia. Inoltre nel caso in cui le autorizzazioni, pareri o nulla osta vengono rilasciati dall'Amministrazione competente favorevolmente, ma con prescrizioni che comportano una modifica del progetto, il titolare dell'istanza è tenuto a produrre nuovi elaborati di progetto opportunamente modificati. In tal caso i termini di cui all'art.2 della L.R. 31/05/1994 n.17 decorrono dalla data d'integrazione dei nuovi elaborati.
- 25.2 Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.
- 25.3 Il rilascio della concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata all'impegno del lottizzante alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.
- 25.4 La concessione invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione dei fondi.
- 25.5 Il rilascio della concessione o autorizzazione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:
- a) documentazione dell'avvenuto versamento sul c/c vincolato presso la tesoreria del Comune della quota di contributo relativa

all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o atto d'obbligo contenete le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della concessione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione. O, in caso di rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione bancaria;

- 25.6 La concessione o autorizzazione edilizia viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune, con la comunicazione scritta dell'ammontare della quota di contributo relativa al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre i 60 (sessanta) giorni dalla ultimazione dei lavori relativi all'oggetto della concessione.
- 25.7 Il rilascio della concessione o autorizzazione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.
- 25.8 Dell'avvenuto rilascio della concessione ad edificare viene data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di 15 ( quindici ) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.
- 25.9 L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.
- 25.10 Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. L'Amministrazione Comunale è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.
- 25.11 La domanda di Concessione si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui

all'art.22, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

- 25.12 Il titolare della concessione assentita con le modalità di cui al punto precedente, può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al seguente punto, e salvo conguaglio, sulla determinazione degli Uffici Comunali.
- 25.13 Per quanto previsto al comma 25.12, prima dell'inizio dei lavori il Progettista deve inoltrare al Sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.
- 25.14 Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai punti 25.11 e 25.12 del presente articolo, gli Uffici e gli Organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del punto 25.11 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.
- 25.15 Qualora invece l'esame della domanda venga completato favorevolmente l'Ufficio ne dà comunicazione all'interessato, richiedendo contestualmente l'eventuale conguaglio degli oneri concessori. La suddetta comunicazione dovrà essere trasmessa in duplice esemplare, con allegati elaborati di progetto, affinché uno di questi venga restituito all'Amministrazione Comunale debitamente registrato e trasmesso a cura del titolare dell'istanza.

## **Art. 26 Titolare della concessione o autorizzazione ad edificare e variazioni**

- 26.1 La concessione ad edificare è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Ed è data al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.
- 26.2 Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi della Amministrazione, al godimento del bene.
- 26.3 La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.
- 26.4 Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali, relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza di cui al successivo art. 27.
- 26.5 Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione, ed il Dirigente del Settore Urbanistico, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.
- 26.6 Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

#### **Art. 27 Validità, decadenza della Concessione Edilizia**

- 27.1 Nel provvedimento di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 27.2 Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, la concessione si intende decaduta e, per eseguire i lavori, l'interessato dovrà fare istanza per il rilascio di una nuova concessione.
- 27.3 Il termine ultimo entro il quale l'opera deve essere completata non deve essere superiore a 3 anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, su istanza del titolare la concessione, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
- 27.4 Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

- 27.5 Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tale caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.
- 27.6 La decadenza della concessione si verifica quando non vengono rispettati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui ai commi precedenti.
- 27.7 La decadenza si verifica, inoltre, nella ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche e integrazioni, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle leggi 28 gennaio 1977, n.10 e 28 febbraio 1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni nazionali e regionali, e le sanzioni in queste ultime leggi previste.

#### **Art. 28 Varianti al progetto**

- 28.1 Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
- 28.2 Resta stabilito che con la determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.
- 28.3 La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso l'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- 28.4 Nel caso di opere soggette a concessione edilizia, qualora entro 120 giorni dalla data di presentazione dei progetti di variante il Dirigente del Settore Urbanistica non adotti alcuna determinazione in merito, si applicano le disposizioni di cui all'art. 25, punti 25.11, 25.12, 25.13, 25.14, 25.15.
- 28.5 Per quanto riguarda le varianti relative alle opere soggette ad autorizzazione si applica il precedente punto art. 28.4.
- 28.6 Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.



## CAPITOLO VII : PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

### **Art. 29 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi**

- 29.1 Il titolare di Concessione od Autorizzazione Edilizia deve dare comunicazione scritta al Sindaco dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di Concessione o Autorizzazione, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui agli artt. 18 e 20.
- 29.2 Se non già specificato nella richiesta di Concessione od Autorizzazione, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
- 29.3 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.
- 29.4 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.
- 29.5 Gli obblighi di cui ai precedenti commi 29.3 e 29.4 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di Concessione od Autorizzazione edilizia e sono soggette alla semplice comunicazione di cui all'art. 16.

### **Art. 30 Richiesta di assegno di linea e di livello**

- 30.1 Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare della Concessione Edilizia relativa deve chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare (Assegno di linea e di livello).
- 30.2 I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai Tecnici Comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.
- 30.3 L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare della Concessione (o, in sua rappresentanza, dal Direttore dei Lavori) e dal Tecnico Comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di Assegno di linea e di livello deve essere notificata al Titolare della Concessione e mantenuta presso il cantiere congiuntamente alla Concessione Edilizia stessa.
- 30.4 Decorso il termine temporale di cui al punto 30.2 del presente articolo

senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare della Concessione può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato.

- 30.5 Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, è facoltà del titolare della concessione chiedere l'assegnazione dei punti fissi di allineamento e quota. Ove questi si avvalga di detta facoltà i punti fissi verranno assegnati con le modalità stabilite ai commi precedenti per gli interventi di nuovo impianto.

### **Art. 31 Prescrizioni per il cantiere**

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

**Art. 32 Documenti da conservare presso il cantiere**

32.1 Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle Autorità Competenti, copia dei seguenti documenti:

- a) Concessione o Autorizzazione Edilizia e relativi elaborati di progetto;
- b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- c) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'Autorizzazione da parte delle Autorità Competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

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

**Art. 33 Occupazione e manomissione del suolo pubblico**

33.1 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).

**Art. 34 Controllo sull'esecuzione dei lavori**

34.1 Il Sindaco vigila sull'attività urbanistica ed edilizia esplicatesi sull'intero territorio comunale.

Controlla, a mezzo di personale addetto, l'esecuzione dei lavori e ne può ordinare la sospensione qualora accerti che le opere sono realizzate in

contrasto con il P.R.G., le N.T.A. ed il R.E., le leggi nazionali o regionali vigenti di carattere urbanistico ed edilizio, le prescrizioni contenute nella Concessione o Autorizzazione Edilizia, o che nelle stesse siano state introdotte varianti essenziali non preventivamente autorizzate.

A tale scopo il personale comunale addetto al controllo deve avere sempre libero accesso al cantiere.

#### **Art. 35 Comunicazione di ultimazione lavori**

- 35.1 L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere tempestivamente comunicata dal Titolare della Concessione o Autorizzazione al Sindaco.
- 35.2 Dopo l'avvenuta comunicazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal rilascio di ulteriori Autorizzazione o Concessione Edilizia.
- 35.3 Quando, per inerzia del Titolare della Concessione o Autorizzazione Edilizia 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, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 6 della L. 47/85.

#### **Art. 36 Altri adempimenti**

- 36.1 Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, il concessionario deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti :
- a) richiesta del numero civico all'ufficio toponomastica del comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
  - b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed

agibilità);

- b) domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui alla precedente lettera "b");
- c) richiesta all'Ufficio del Genio Civile del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte del Genio Civile stesso.

### **Art. 37 Abitabilità ed Agibilità e Conformità**

37.1 Ultimati i lavori il Titolare della Concessione o Autorizzazione Edilizia deve presentare al Sindaco istanza in bollo per l'ottenimento del certificato di Abitabilità o Agibilità.

**CAPITOLO VIII : AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ****Art. 38. Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità**

- 38.1 Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza delle persone, o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali, etc. è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo dato inizio all'uso.
- 38.2 Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

**Art. 39 Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità per immobili con destinazione residenziale**

- 39.1 Il titolare della Concessione Edilizia o della Autorizzazione alla esecuzione delle opere per ottenere la autorizzazione di abitabilità e/o agibilità di immobili destinati esclusivamente ad uso residenziale, deve indirizzare, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico, al Sindaco apposita domanda in carta da bollo, nei modi di cui ai precedenti artt. 18 e 20.
- 39.2 Alle richieste di cui al comma precedente deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.
- 39.3 L'istanza deve essere corredata anche dai seguenti documenti:
- a) certificato di conformità delle opere in c.a., rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi della L. 02/02/74 n.64;
  - b) dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte di cui all'art.7 del Regolamento di attuazione della L. 05/03/1990 n.46;
  - c) certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove la destinazione d'uso dell'immobile rientri tra le attività soggette al controllo antincendio;

- d) autorizzazione allo scarico dei reflui, ai sensi della L.R. 15/05/1986 n.27;
  - e) copia della dichiarazione al N.C.E.U. con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
  - f) copia delle ricevute di pagamento degli oneri concessori.
- 39.4 Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tale caso, i termini di cui al successivo punto 39.5, decorrono dalla data di integrazione della documentazione.
- 39.5 I certificati di Abitabilità, Agibilità e Conformità si intendono rilasciati ove, entro 60 giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.
- 39.6 In caso di applicazione delle disposizioni di cui al punto 39.5., gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
- 39.7 Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 39.5, e compie gli atti necessari a fare valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.
- 39.8 Il rilascio della autorizzazione di abitabilità o di agibilità è comunque subordinato alla emissione da parte dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art.28 della legge 2 febbraio 1974, n.64, del certificato di conformità delle opere eseguite alle norme per costruzioni in zone sismiche.
- 39.9 Per gli immobili con destinazione non residenziale non si applicano i termini e le procedure di formazione del silenzio-assenso, fermo restando l'obbligo di produrre a corredo della domanda di agibilità la documentazione sopra indicata.



## PARTE TERZA: NORME IGIENICHE E COSTRUTTIVE E DI SICUREZZA

### CAPITOLO IX: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

#### **Art. 40    Ambito di applicazione**

- 40.1 Gli interventi edilizi normati dal presente Regolamento Edilizio, debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
- 40.2 Le prescrizioni generali previste nel presente capitolo si applicano obbligatoriamente per tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si applicano in quanto compatibili con le esigenze di tali interventi e realizzabili nell'ambito delle opere previste.
- 40.3 Debbono altresì ritenersi obbligatorie per tutti gli edifici le definizioni di legge specifiche vigenti o a venire, anche se non previste nel presente R.E., ed in ogni caso da ritenersi prevalenti ove più restrittive.

#### **Art. 41    Salubrità del terreno**

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

#### **Art. 42    Materiali da costruzione**

- 42.1 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.

**Art. 43 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza**

- 43.1 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.
- 43.2 Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
- 43.3 Le prescrizioni di cui ai punti precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento di progetto.

**Art. 44 Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.**

- 44.1 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.
- 44.2 Tutte le aperture di aerazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aerazione 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 aerate sottostanti i solai.
- 44.3 Nel caso in cui l'aerazione 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.
- 44.4 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. 45 Riscaldamento degli edifici**

- 45.1 Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.
- 45.2 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.
- 45.3 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).
- 45.4 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 n. 412 e successive modifiche ed integrazioni.
- 45.5 Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
- 45.6 Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

**Art. 46 Camini e canne fumarie**

- 46.1 In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93 e successive modifiche ed integrazioni.
- 46.2 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.

- 46.3 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.
- 46.4 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.
- 46.5 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.
- 46.6 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.
- 46.7 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.

- 46.8 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.
- 46.9 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

#### **Art. 47 Apparecchi a fiamma libera**

- 47.1 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. 48 Isolamento termico degli edifici**

- 48.1 Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 ed al D.P.R. 412/93. Il relativo progetto deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91.
- 48.2 Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.P.R. 1052/77, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/91. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

#### **Art. 49 Isolamento acustico degli edifici**

- 49.1 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.

- 49.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.
- 49.3 Nei casi di cui al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :
- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
  - i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
  - i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
  - i rumori provenienti da attività lavorative.

#### **Art. 50 Energia elettrica**

- 50.1 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.
- 50.2 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. 51 Impianti elettrici**

- 51.1 In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o

dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.

- 51.2 Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

## **Art. 52 Prevenzione incendi**

- 52.1 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.
- 52.2 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 del rilascio della Concessione o Autorizzazione Edilizia e trasmesso ai competenti Uffici Comunali.
- 52.3 Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio della Concessione o Autorizzazione Edilizia.
- 52.4 La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

## **Art. 53 Centrali termiche**

- 53.1 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.

#### **Art. 54   Rifornimento idrico**

- 54.1 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.
- 54.2 Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.
- 54.3 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.
- 54.4 Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2.20, 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. 55   Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.**

- 55.1 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.
- 55.2 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.
- 55.3 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.



- 55.4 I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
- 55.5 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.
- 55.6 Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.
- 55.7 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.
- 55.8 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.
- 55.9 Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- 55.10 Gli spazi privati di uso comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.
- 55.11 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.
- 55.12 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.
- 55.13 Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.
- 55.14 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.
- 55.15 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.
- 55.16 Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

#### **Art. 56 Impianti igienici**

- 56.1 Ogni alloggio dovrà essere provvisto di servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e di una lavanderia dotata di pila.
- 56.2 Per i locali destinati a negozi ed a pubblici esercizi in genere, il numero dei servizi igienici sarà in ragione di uno per ogni esercizio o ogni tre luci.
- 56.3 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.
- 56.4 Non è consentito l'accesso diretto ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonchè 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 e doccia.
- 56.5 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.
- 56.6 Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, im-

permeabile e facilmente lavabile.

- 56.7 I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei. E' ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.
- 56.8 Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.
- 56.9 La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.
- 56.10 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. 57 Smaltimento acque meteoriche**

- 57.1 Le acque meteoriche provenienti dalle proprietà private (tetti, terrazzi, coperture in genere, etc.) devono essere raccolte all'origine e allontanate tramite condotti assolutamente indipendenti e conferiti al recapito finale.
- 57.2 Lo smaltimento avviene, attraverso pozzetti sifonati ed ispezionabili, nella rete pubblica fognante ove esistente, o in mancanza in altro sistema di smaltimento alternativo consentito.
- 57.3 I pluviali che, nella parte terminale, sono esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in ghisa o altro materiale indeformabile per un'altezza pari ad almeno 3.00 ml da terra.
- 57.4 Le tubazioni devono essere mantenute dai privati proprietari che hanno l'obbligo di eventuali immediate riparazioni in caso di rottura.

#### **Art. 58 Smaltimento acque nere**

- 58.1 Le acque luride civili devono essere convogliate, tramite rete di tubazioni assolutamente indipendenti, all'innesto della fognatura per le acque nere e, in mancanza, ad un sistema di smaltimento consentito dalla normativa vigente e di dimensioni proporzionate all'edificio.

- 58.2 Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale ed al piede dell'edificio (sifone, braga) ferma restando la possibilità di ispezione e di prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.
- 58.3 Nelle zone non servite da pubblica fognatura è ammessa la dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti e con la modalità imposte dalla L. 10/05/76 n.319 e dal C.I.T.A.I. del 04/02/77, dalla L.R. 15/05/86 n.27 e dalle successive norme e circolari applicative. D.L. 15/2/93
- 58.4 Nel centro abitato non sono ammessi pozzi neri tranne che per comprovata impossibilità di modifiche in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 58.5 Sono consentite fosse settiche e/o biologiche, realizzate in opera o prefabbricate, adeguatamente dimensionate e realizzate, con recapito finale mediante dispersione nel suolo o nel sottosuolo, quando tale sistema non risulti dannoso all'igiene del sottosuolo.
- 58.6 Le fosse settiche e/o biologiche di norma dovranno essere collocate nel sottosuolo ad una distanza non inferiore a 1.00 ml. dalla fondazione.
- 58.7 E' ammessa una distanza inferiore o una diversa collocazione in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, purchè si dimostri che:
- sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni o nei locali interrati;
  - la fossa settica sia isolata dall'ambiente in cui è posta mediante adeguati condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
  - la fossa settica sia dotata di idoneo passaggio o condotto che ne consenta lo svuotamento meccanico senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.
- 58.8 Le fosse biologiche ovunque posizionate devono essere accessibili ed ispezionabili.

#### **Art. 59 Smaltimento acque nere in zona agricola**

- 59.1 Per lo smaltimento delle acque luride in zone agricole o rurali è obbligatoria la realizzazione di fosse settiche e/o biologiche opportunamente dimensionate e realizzate, e con recapito finali a mezzo di pozzo perdente o sub-irrigazione .

**Art. 60 Smaltimento acque provenienti da insediamenti produttivi**

- 60.1 Le acque di scarico devono essere convogliate al recapito finale attraverso una rete di tubazioni indipendenti ed opportunamente dimensionate, previa depurazione adeguata.
- 60.2 Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura, o, in difetto a quelli della tabella C della legge n.319/76, qualora abbiano recapito nella fognatura comunale, ed a quelli della tabella A della medesima legge qualora abbiano recapito in un corso d'acqua superficiale. 152/92
- 60.3 Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio dei reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
- 60.4 Le vasche devono essere ubicate all'aperto, ove ciò non sia tecnicamente possibile possono essere autorizzate, dall'ASL competente, soluzioni alternative.

**Art. 61 Reti, pozzetti, accessibilità all'ispezione ed al campionamento**

- 61.1 Nella costruzione delle canalizzazioni interne agli edifici si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
- 61.2 Le condutture delle colonne di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione, i pozzi speciali, devono essere costruiti in materiale resistente, anche ad acidi ed alle temperature ed altro, impermeabili ed a perfetta tenuta.
- 61.3 Devono essere altresì dotate di ventilazione primaria e secondaria con

condutture di aerazione aperte sino alla copertura

## **Art. 62 Scale**

- 62.1 Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
- 62.2 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.
- 62.3 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).
- 62.4 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.
- 62.5 In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.
- 62.6 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 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. 1,30;
  - parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
  - corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di lar-

ghezza 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.

- 62.7 Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aerazione 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, nonchè della sua destinazione.
- 62.8 Non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione 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 aerati ed illuminati direttamente.
- 62.9 Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche :
- larghezza non inferiore a ml. 0,80;
  - gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
  - pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
  - pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
  - parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90 (misurata al centro della pedata).

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili.

**Art. 63 Cortili**

- 63.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato 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. Qualsiasi spazio scoperto diverso dalle chiostrine e dai cavedi è assimilato, ai fini del suo dimensionamento e delle caratteristiche igieniche dei locali che vi prospettano, ad un cortile.
- 63.2 In funzione della loro conformazione, i cortili si distinguono in cortili aperti e cortili chiusi. Sono cortili aperti quelli il cui perimetro presenta uno o più tratti liberi per uno sviluppo complessivo pari ad almeno  $1/6$  del perimetro medesimo. Sono cortili chiusi quelli interamente delimitati da pareti o che comunque non presentano tratti liberi di sviluppo sufficiente a qualificarli come cortili aperti.
- 63.3 In funzione della loro ubicazione rispetto all'edificio, i cortili si distinguono in cortili interni ed esterni al fabbricato. Sono cortili interni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di un unico edificio. Sono cortili esterni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di due o più edifici.
- 63.4 Per area del cortile s'intende la superficie del medesimo al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza sottogronda.
- 63.5 La proiezione orizzontale dell'aggetto di gronda deve essere contenuta nei limiti di  $1/5$  dell'area del cortile. Nel caso in cui l'aggetto di gronda ecceda tale valore, l'area del cortile deve essere computata al netto di detta eccedenza.
- 63.6 I cortili interni non dovranno essere frazionati in più porzioni con mura-ture od altre strutture fisse di altezza superiore a ml. **2,00**. Quando ciò avvenisse ciascuna porzione di cortile sarà considerata essa stessa cortile e dovrà pertanto essere dimensionata in modo tale da garantire la totale rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento.
- 63.7 Negli edifici di nuova costruzione, i cortili esterni al fabbricato, sia di tipo chiuso che aperto, dovranno rispettare le distanze minime tra edi-fici. Gli eventuali cortili esterni cui non risultassero applicabili dette di-



stanze minime dovranno comunque presentare dimensioni non inferiori a quelle prescritte per i cortili interni dal punto successivo.

63.8 Negli stessi edifici, i cortili interni al fabbricato dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :

- a) l'area del cortile non dovrà essere inferiore ad  $1/4$  della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano, nel caso di cortili di tipo chiuso, o ad  $1/3$  della stessa superficie, nel caso di cortili di tipo aperto;
- b) in nessun punto del cortile la distanza tra una parete finestrata e quella opposta dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- c) la distanza minima di cui alla precedente lettera "b" potrà essere ridotta a ml. 8,00 quando la più alta delle pareti che delimitano il cortile presenti altezza non superiore a ml. 10,00 ed il cortile medesimo 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 interni che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).

63.9 Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

- a) l'area del cortile non dovrà essere inferiore ad  $1/5$  della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano, nel caso di cortili di tipo chiuso, o ad  $1/4$  della stessa superficie, nel caso di cortili di tipo aperto.
- b) in nessun punto del cortile la distanza tra una parete e quella opposta dovrà essere inferiore all'altezza della più alta tra le due pareti, con un minimo assoluto di ml. 6,00;
- c) le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano ai cortili di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per i cortili degli edifici di nuova costruzione, per i quali si applicano le norme di cui ai precedenti punti 63.7 e 63.8.

- 63.11 Gli interventi su cortili esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
- 63.12 Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate cortile - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
- 63.13 Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anzichè per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
- 63.14 Il piano di calpestio dei cortili, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane. E' fatta eccezione per le pavimentazioni dei cortili con piano di calpestio a contatto con il terreno, i quali potranno essere lasciati sterrati o dotati di pavimentazioni permeabili.
- 63.15 Per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione, ogni cortile deve essere facilmente accessibile nella sua parte inferiore e, nel caso di cortili a sezione variabile, in corrispondenza di ogni piano calpestabile.
- 63.16 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.
- 63.17 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. 64 Chiostrine**

- 64.1 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.
- 64.2 Per area della chiostrina s'intende la superficie della medesima al netto di qualsiasi sporgenza, ivi compresa quella dell'aggetto di gronda per la parte eccedente ml. 0,20 d'aggetto.
- 64.3 Negli edifici di nuova costruzione le chiostrine dovranno essere dimensionate come segue :
- a) l'area della chiostrina non dovrà essere inferiore al valore ottenuto moltiplicando l'altezza media della pareti che la delimitano (ciascuna valutata dal piano di calpestio della chiostrina sino alla sommità della parete) per il coefficiente 1,30, con un minimo assoluto di mq. 12,00.
  - b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00
- 64.4 Detto dimensionamento si applica anche nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 64.5 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni :
- a) l'area della chiostrina non dovrà essere inferiore al valore ottenuto

moltiplicando l'altezza media della pareti che la delimitano (ciascuna valutata dal piano di calpestio della chiostrina sino alla sommità della parete) per il coefficiente 1,10, con un minimo assoluto di 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 punto 64.3.
- 64.6 Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
- 64.7 Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
- 64.8 Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anzichè per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
- 64.9 Il piano di calpestio delle chiostrine, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane. E' fatta eccezione per le pavimentazioni delle chiostrine con piano di calpestio a contatto con il terreno, le quali potranno essere lasciate sterrate o dotate di pavimentazioni permeabili.

- 64.10 Per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione, ogni chiostrina deve essere facilmente accessibile nella sua parte inferiore e, nel caso di chiostrine a sezione variabile, in corrispondenza di ogni piano calpestabile.
- 64.11 Le pareti delle chiostrine dovranno essere intonacate e tinteggiate o comunque rifinite con tecniche e materiali tali da garantire il decoro delle medesime.
- 64.12 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.
- 64.13 Per quanto finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonchè per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili ai punti 63.16 e 63.17.

#### **Art. 65 Cavedi**

- 65.1 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.
- 65.2 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.
- 65.3 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 punto precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.
- 65.4 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 X: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE****Art. 66 Alloggi inabitabili.**

66.1 Un alloggio è da ritenersi inabitabile :

- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
- quando manca di aeroilluminazione;
- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

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

**Art. 67 Classificazione dei locali di abitazione**

67.1 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.

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

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

67.4 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.

67.5 Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abita-

tive 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.

67.6 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 sal-tuaria di persone, quali:

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

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

#### **Art. 68 Locali fuori terra, interrati e seminterrati**

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

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

68.3 Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di co-pertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno cir-costante a sistemazione avvenuta.

68.4 Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due cate-gorie precedenti.

#### **Art. 69 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno**

69.1 I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, es-sere del tipo fuori terra.



- 69.2 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 aerato ed ispezionabile;
  - b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati;
  - c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 2,00 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
  - d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

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

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

- 69.4 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. 70 Illuminazione dei locali di abitazione**

- 70.1 Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.
- 70.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.
- 70.3 Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
- 70.4 Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrature piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
- 70.5 Nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità. Non sono ammessi locali di abitazione permanente che presentino profondità oltre 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra. Le norme di cui al presente punto si applicano ai locali d'angolo ed ai locali con finestre contrapposte soltanto quando l'eccesso di profondità si riscontri nei confronti di tutte le finestre presenti.
- 70.6 Le finestrature dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.
- 70.7 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.
- 70.8 Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

- 70.9 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. 71 Requisiti relativi all'aerazione**

- 71.1 Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di aerazione dei locali.
- 71.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aerazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.
- 71.3 Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale e diretta.
- 71.4 Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.
- 71.5 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 aerazione sia garantita da finestrate piane o semi-piane (lucernari o finestre in falda).
- 71.6 Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aerazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione 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.

- 71.7 Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aerazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aerazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.
- 71.8 Nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.
- 71.9 Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aerazione 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.
- 71.10 La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante :
- condotti di aerazione 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.
- 71.11 Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
- 71.12 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.
- 71.13 E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aerazione sfocino sulla copertura ma

essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

## **Art. 72 Altezza dei locali ad uso residenziale**

- 72.1 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.
- 72.2 L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.
- 72.3 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80 e l'altezza media a ml. 2,70.
- 72.4 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.
- 72.5 L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.
- 72.6 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80 e quella media a 2,40 ml.
- 72.7 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.
- 72.8 Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.
- 72.9 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi pre-

cedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.

- 72.10 Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a ml. 1,80 e quella media non inferiore a ml. 2,20.

### **Art. 73 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali**

- 73.1 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, cassettature ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.
- 73.2 Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico ed una lavanderia.
- 73.3 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.
- 73.4 A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 <sup>escluso</sup> per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
- 73.5 E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 28, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 38. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma 73.3.
- 73.6 In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.

- 73.7 Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone.
- 73.8 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.
- 73.9 Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,00.
- 73.10 E' inoltre ammesso realizzare spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :
- la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;
  - siano garantite l'aerazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta ai punti 71.7 e 71.8;
  - il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.
- 73.11 La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.
- 73.12 Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque

avere superficie inferiore a mq. 9.

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

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

73.15 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.

73.16 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.

73.17 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. 74 Soppalchi**

74.1 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.

74.2 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.

74.3 I soppalchi possono occupare al massimo una superficie pari al 50% di quella relativa al vano principale

74.4 I soppalchi costituiscono pertinenza dell'alloggio in cui vengono ricavati e possono essere realizzati previo ottenimento di Autorizzazione Edilizia.



- 74.5 I soppalchi destinati ad abitazione permanente debbono avere, nella parte sottostante e sovrastante il vano principale, un'altezza pari a ml. 2,70 per le zone destinate ad abitazione permanente e ml. 2,40 per i servizi.
- 74.6 La verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
- 74.7 I soppalchi che siano destinati a servizi o ad abitazione non permanente debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1,70 ed altezza media non inferiore a ml. 2,40.
- 74.8 Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40.
- 74.9 I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90.
- 74.10 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 XI: REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO****Art. 75 Classificazione dei luoghi di lavoro**

75.1 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.

75.2 **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.

75.3 **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.

75.4 **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;

75.5 **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, sala di medicazione e simili;
- c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.

75.6 **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 presupp-

pongono 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;

**75.7 AMBIENTI NON AGIBILI**

Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai punti 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. 76 Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro**

- 76.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono essere aerati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno.
- 76.2 Di norma le aperture di aerazione 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.
- 76.3 La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.
- 76.4 Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computate anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di aerazione.
- 76.5 Potrà farsi ricorso alla aerazione 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.

- 76.6 I flussi di aerazione forzata devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.
- 76.7 L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere trattata idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.
- 76.8 Di norma l'impianto di aerazione 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 aerazione del locale.

**Art. 77 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro**

- 77.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.
- 77.2 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.
- 77.3 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), finestre a shed, lucernari, lanterne e simili.
- 77.4 Di norma le superfici illuminanti devono essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme.
- 77.5 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°.

- 77.6 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.
- 77.7 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.
- 77.8 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.
- 77.9 La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolino il compito visivo.
- 77.10 Nei luoghi di lavoro deve 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.
- 77.11 In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

**Art. 78 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro**

- 78.1 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.
- 78.2 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 nonchè, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

**Art. 79 Luoghi di lavoro in edifici esistenti**

- 79.1 Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonchè quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti secondo la classificazione di cui all'art. 75, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia.
- 79.2 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione edilizia, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.
- 79.3 Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per 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. 80 Caratteristiche degli ambienti di lavoro**

- 80.1 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.
- 80.2 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.
- 80.3 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.
- 80.4 Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.
- 80.5 Si considerano equiparati a quelli fuori terra, i locali che presentino un interrimento medio non superiore a ml. 1,00. 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.
- 80.6 I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aerato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati.
- 80.7 Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra secondo quanto disposto al punto precedente. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione, 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.

- 80.8 Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere aerati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.
- 80.9 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.
- 80.10 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione, 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 punto 80.9 possono essere ridotti a 2/3, e pertanto rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36.
- 80.11 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.
- 80.12 Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale.
- 80.13 Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione 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 super-



ficie 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.

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

80.15 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.

80.16 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.

80.17 Parametri diversi da quelli prescritti ai punti precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

80.18 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione 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 punto 80.13.

80.19 I soppalchi, come definiti all'art. 74, possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche :

- a) strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
- b) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del

locale su cui il soppalco prospetta;

- c) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
- d) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

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

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

80.22 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. 81 Caratteristiche degli ambienti di vendita**

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

81.2 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.

81.3 Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro ai precedenti punti 80.4 ÷ 80.7.

81.4 Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.

- 81.5 Nel caso di aerazione naturale diretta, le aperture di aerazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro ai punti 80.9 ÷ 80.11.
- 81.6 Nel caso di aerazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.
- 81.7 Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale.
- 81.8 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).
- 81.9 I soppalchi, come definiti all'art. 74, 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.
- 81.10 I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

## **Art. 82 Caratteristiche degli ambienti di ufficio**

- 82.1 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.
- 82.2 Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro ai precedenti punti 80.4 ÷ 80.7.

- 82.3 Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.
- 82.4 In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :
- a) l'aerazione 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.
- 82.5 Anche quando integrate dagli impianti di aerazione e/o illuminazione di cui sopra, l'aerazione 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 80.9;
  - b) per i locali di superficie oltre mq. 100: nella misura del 25% dei minimi prescritti al comma 80.9, con un minimo assoluto di mq. 6,25
- 82.6 I soppalchi, come definiti all'art. 74, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita ai punti 81.9 e 81.10.

### **Art. 83 Caratteristiche degli ambienti di supporto**

- 83.1 Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
- 83.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in ml. 2,70.
- 83.3 Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12.
- 83.4 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.

- 83.5 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 dai precedenti punti 80.4 e 80.5.
- 83.6 Potranno inoltre essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminter-rati che soddisfino tutte le caratteristiche richieste dal presente Regolamento per i locali di abitazione non permanente.
- 83.7 Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.
- 83.8 Quando l'illuminazione e/o l'aerazione naturali non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'aerazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato al punto 82.4 per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aerazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.
- 83.9 I soppalchi, come definiti all'art. 74, possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita ai punti 81.9 e 81.10.

#### **Art. 84 Caratteristiche degli ambienti di servizio**

- 84.1 Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
- 84.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in ml. 2,40.
- 84.3 La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.
- 84.4 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;
  - b) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
  - c) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

- 84.5 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.
- 84.6 Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.
- 84.7 Gli ambienti di servizio possono essere aerati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.
- 84.8 I servizi igienici, nel caso di aerazione naturale e diretta, devono avere finestrature non inferiori ad  $1/8$  della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestrature o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione 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.
- 84.9 Gli spogliatoi, sia che siano dotati di aperture di aerazione 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;
- 84.10 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.
- 84.11 I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al punto 81.5. E' fatta eccezione per gli ambienti adibiti alla sola funzione di magazzino senza permanenza continuativa di addetti, per i quali l'altezza media può essere ridotto a ml. 2,20 con una altezza minima comunque non inferiore a ml. 2,00.

## CAPITOLO XII: REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

### **Art. 85 Funzioni regolate da norme specifiche**

- 85.1 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.
- 85.2 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. 86 Funzioni non regolate da norme specifiche**

- 86.1 I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capitoli X e XI, 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.
- 86.2 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.

### **CAP. XIII: REQUISITI SPECIFICI DI FABBRICATI ED ATTREZZATURE RURALI**

#### **Art. 87 Generalità**

- 87.1 Sono considerate case rurali le abitazioni ubicate in zone classificate come agricole ed utilizzate esclusivamente per finalità inerenti l'attività agricola.
- 87.2 Non vengono considerate case rurali le costruzioni che, pur essendo ubicate in zona agricola, abbiano carattere residenziale.

#### **Art.88 Norme edilizie**

- 88.1 Gli edifici rurali, per quanto non sia diversamente disposto, sono soggetti a tutte le norme e prescrizioni del presente R.E.
- 88.2 Il pavimento del piano terra deve essere sempre rialzato, rispetto al piano di campagna e del cortile, almeno 50 cm.
- 88.3 I piani seminterrati non possono mai essere destinati ad abitazione permanente.
- 88.4 Tutti i locali debbono avere i requisiti igienico-sanitari, tecnici e di sicurezza prescritti dal presente R.E. e dalle ulteriori norme specifiche vigenti.

#### **Art.89 Norme giuridiche**

- 89.1 Ogni fabbricato rurale deve essere provvisto di acqua potabile dichiarata batteriologicamente pura da apposito certificato rilasciato dal Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi ed il cui uso deve essere autorizzato dall'Ufficio di Igiene Pubblica.
- 89.2 Ove non sia possibile l'allacciamento ad Acquedotto pubblico può essere consentita la utilizzazione di acqua di pozzi o cisterne. In tal caso le cisterne devono essere realizzate secondo le norme igienico-sanitarie vigenti.
- 89.3 I pozzi e le cisterne debbono avere sezione adeguata ed essere costruiti in calcestruzzo o buona muratura, rivestiti internamente con intonaco



cementizio assolutamente impermeabile per impedire infiltrazioni di acque inquinate dal suolo circostante. Essi debbono essere sempre forniti di collo e dotati di chiusura ermetica alla bocca.

- 89.4 Le cisterne debbono inoltre essere provviste di pozzetto con filtro a sabbia e di condotti di alimentazione in materiale assolutamente impermeabile. I condotti di alimentazione delle cisterne debbono essere muniti di opportuno deviatore per escludere le prime acque piovane.
- 89.5 I dormitori del personale addetto alle lavorazioni agricole devono avere un volume pari almeno a 20.00 mc. per ogni lavoratore; devono essere ben asciutti ed avere aperture verso l'esterno che consentano un ricambio d'aria efficace e rispondente alle norme del presente R.E. Tali locali devono essere altresì dotati di servizi igienici, distinti per sesso, nella misura prevista dalle norme specifiche e dal presente R.E.
- 89.6 L'impianto fognario dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 59.

#### **Art. 90 Stalle**

- 90.1 Non sono ammessi, al di fuori delle zone E di cui al P.R.G., ricoveri per gli animali anche da cortile. In dette zone è consentito costruire tali ricoveri purchè siano mantenute le seguenti distanze dalle eventuali abitazioni ricadenti ugualmente in dette zone:
- Distanza minima dalle strade: ml. 20,00, ove non siano previste dalle norme vigenti altre distanze a protezione del manto stradale.
  - Distanza minima tra stalle per ricovero animali e abitazioni: ml. 20,00
  - Distanza minima tra allevamenti di qualsiasi tipo e abitazioni: ml. 50,00
- 90.2 Qualunque locale adibito a ricovero di animali dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente la dispersione nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere ben illuminato e ventilato.
- 90.3 La cubatura dovrà essere almeno pari a mc. 20 per ogni capo di bestiame grosso, a mc. 30 per ogni bovina lattiera ed a mc. 15 per ogni

altro tipo di bestiame.

- 90.4 I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile. Le cunette devono consentire il deflusso del liquame in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collegato fuori dal ricovero.
- 90.5 Le stalle per vacche da latte, devono essere separate dagli ovini, porcili, pollai, mediante tramezzi in muratura eseguiti fino al soffitto e non devono essere in comunicazione con essi a mezzo di porte o finestre.

#### **Art. 91 Concimaie**

- 91.1 Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone E di P.R.G.. Per la tenuta del letame e la costruzione delle concimaie dovranno essere osservate le prescrizioni legislative igienico-sanitarie ed i regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo.
- 91.2 Le concimaie devono distare da acquedotti e serbatoi d'acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno ml. 15,00.
- 91.3 Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purchè limitati ai bisogni dell'azienda agricola e distanti non meno di ml.100,00 da qualunque abitazione, e non meno di ml. 50, 00 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

#### **Art.92 Controlli igienico-sanitari. Sanzioni**

- 92.1 Il Sindaco di concerto con il Responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica può fare eseguire dagli addetti ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, etc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme vigenti e del presente Regolamento.
- 92.2 Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne anche lo sgombero.
- 92.3 Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni degli addetti alla coltivazione dei fondi nelle condizioni di abitabilità stabilita

negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito il Responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica, può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

## CAPITOLO XIV: SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI

### **Art. 93    Parcheggi privati : norme generali**

- 93.1    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.).
- 93.2    Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta 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.
- 93.3    Il presente Regolamento e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale prescrivono in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.

### **Art. 94    Modalità di calcolo della superficie per parcheggi**

- 94.1    Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art. 4 del presente Regolamento.
- 94.2    Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di movimento, 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.

**Art. 95 Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89**

- 95.1 Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi.
- 95.2 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 dell'autorizzazione dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

**Art. 96 Schermatura di posti auto all'aperto**

- 96.1 In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.
- 96.2 Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della S.U.L. e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :
- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
  - b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
  - c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
  - d) almeno due lati di dimensione non inferiore a ml. 2,50 devono essere completamente aperti e privi di schermature;
  - e) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00;

- f) non comportino riduzione delle aree permeabili;
  - g) la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai :
    - un quarto della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;
    - la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti;
- 96.3 Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

**CAPITOLO XV: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE****Art. 97 Opere soggette alle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche**

- 97.1 Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
- 97.2 Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
- 97.3 Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo art. 98. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

**Art. 98 Norme di riferimento e prescrizioni tecniche**

- 98.1 Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :
- a. per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : D.P.R. n. 503 del 24.07.1996.
  - b. per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modificazioni e Regolamento di at-

tuazione emanato con D.M. 14.06.1989 n. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.

c. per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 n. 104.

- 98.2 Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.

### **Art. 99 Interventi soggetti**

- 99.1 Le norme indicate al precedente art. 98 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:

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

E' fatto salvo quanto disposto nel precedente art. 97.3.

### **Art. 100 Documentazione ed elaborati tecnici**

- 100.1 Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visita-



bilità ed adattabilità dei locali.

- 100.2 In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.
- 100.3 Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

#### **Art. 101 Soluzioni tecniche alternative**

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

#### **Art. 102 Dichiarazione di conformità**

- 102.1 La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.
- 102.2 Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 101, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità

degli esiti ottenibili.

### **Art. 103 Prescrizioni e deroghe**

- 103.1 Le autorizzazioni e le concessioni edilizie non possono essere rilasciate in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- 103.2 Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D. Leg. 29/10/1999 n.490, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
- 103.3 Le prescrizioni delle norme di cui all'art. 98 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
- 103.4 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.
- 103.5 Le deroghe di cui ai punti precedenti sono concesse dal Dirigente del Settore Urbanistica in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia, previo parere favorevole del Responsabile del Procedimento.

## **PARTE QUARTA: NORME DI CARATTERE ESTETICO, DI QUALITA' DELL'ABITATO E DI DECORO URBANO**

### **CAPITOLO XVI: CRITERI PROGETTUALI - MATERIALI E TECNICHE DI INTERVENTO**

#### **Art. 104 Prescrizioni generali**

- 104.1 Tutti gli edifici sia pubblici che privati, ma anche qualunque manufatto nel territorio comunale, devono essere progettati secondo le buone norme del costruire, ed essere mantenuti in condizioni tali da garantire un aspetto architettonico ed estetico consono sia alla conformazione che al sito in cui sorgono ed una perfetta armonizzazione con l'insieme di cui sono parte.
- 104.2 Gli interventi sui prospetti degli edifici di nuova costruzione e/o oggetto di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano antistante.
- 104.3 Per consentire i fini di cui ai commi precedenti il R.E. prescrive i seguenti criteri progettuali, materiali e tecniche d'intervento per le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che lo costituiscono.

#### **Art. 105 Coperture**

- 105.1 Ferme restando le prescrizioni generali e particolari di tutela da adottarsi all'interno delle zone omogenee A e per le zone e gli edifici sottoposti a particolari vincoli di tutela ambientale e previsti dal D.Lgs.

n.490 del 29/10/1999 e soggetti a parere degli enti preposti nel territorio comunale si applicano le seguenti prescrizioni:

- 105.2 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.
- 105.3 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.
- 105.4 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.
- 105.5 Le coperture delle nuove costruzioni dovranno essere in ogni caso progettate e realizzate in modo da armonizzare perfettamente con l'ambiente urbano in cui sono inserite sia per conformazione e geometria che per la scelta dei materiali adottati.
- 105.6 I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.
- 105.7 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

coppi e canali dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

- 105.8 Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in coppi e canali o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
- 105.9 Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura potranno essere realizzati anche con materiali e tecniche estranee alla tradizione siciliana, sempre che si armonizzino con il contesto urbano circostante.

#### **Art. 106 Comignoli e torrini evacuatori**

- 106.1 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.
- 106.2 Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.
- 106.3 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).
- 106.4 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.

#### **Art. 107 Canne fumarie**

- 107.1 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.

- 107.2 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.
- 107.3 Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
- 107.4 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.
- 107.5 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.
- 107.6 Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonchè con caratteri costruttivi difforni 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.
- 107.7 E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

#### **Art. 108 Elementi aggettanti delle facciate**

- 108.1 Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi

pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

108.2 Sono ammessi i seguenti aggetti sul suolo pubblico fatto salvo l'esistente:

- a) cm 30 per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di m 2,50 dal suolo; quando il suolo pubblico è costituito da marciapiede o altro percorso la sporgenza massima ammessa è di cm. 10;
- b) cm 120 per balconi e pensiline che dovranno essere poste ad un'altezza superiore a m 4,30 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 50 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- c) le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m 2,50 misurata dal piano del marciapiede e, in mancanza di marciapiede, di m 4,30 dal piano stradale.

108.3 Gli elementi aggettanti chiusi sono considerati ai fini del calcolo della distanza dei confini di proprietà dai fabbricati e dai confini stradali.

108.4 Per gli edifici pubblici o di notevole interesse artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

108.5 Le tende dei negozi devono avere un'altezza minima dal marciapiede o dal piano stradale pedonale di mt. 2,50.

#### **Art. 109     Canali di gronda**

109.1 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.

109.2 Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della fac-

ciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

- 109.3 La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa o materiale indeformabile per una altezza di almeno ml. 3,00 da terra.
- 109.4 Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

#### **Art. 110 Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile**

- 110.1 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.
- 110.2 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.
- 110.3 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.
- 110.4 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 murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

- 110.5 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.
- 110.6 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.
- 110.7 Antenna e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.
- 110.8 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. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 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. 151 del D.Lgs. 490/99. 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 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.

110.9 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. 151 del D.Lgs 490/99.

110.10 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.

110.11 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 Integrata da Esperti 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.

#### **Art. 111 Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici**

111.1 Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

111.2 La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile :

- a) quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi 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 mura-

ture 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;

- b) 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;
- c) quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- d) 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 appositi 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.

111.3 Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione

111.4 Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore e 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 R.E. dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.

## CAP. XVII: PROSPETTI ESTERNI

### **Art. 112 Facciate esterne**

- 112.1 Tutte le parti esterne di edifici o manufatti edilizi (facciate, prospetti interni, parti emergenti della copertura, canne fumarie, etc.) devono essere intonacate e tinteggiate ad eccezione delle parti con elementi a vista (di materiale lapideo, di mattoni a faccia vista, ferro lavorato, etc.) in modo tale da presentare un aspetto valido sia sotto il profilo architettonico che estetico e tale da inserirsi armonicamente nel contesto urbano in cui si trova.
- 112.2 Nelle pareti esterne non è consentito sistemare tubi di scarico dei reflui igienici e delle cucine, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che non sia prevista una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

### **Art. 113 Serramenti esterni**

- 113.1 Le porte dei negozi, ingressi di abitazioni prospettanti su vie e spazi pubblici, devono aprirsi verso l'interno e non presentare, aperti o chiusi, alcun risvolto o sporgenza fuori dalla linea di proprietà.
- 113.2 Il materiale, i colori e le forme dovranno essere compatibili con l'aspetto architettonico dell'edificio e con il contesto urbano circostante.

### **Art. 114 Impianti tecnologici di facciata**

- 114.1 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.
- 114.2 A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai punti seguenti.
- 114.3 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.

- 114.4 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.
- 114.5 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.
- 114.6 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.
- 114.7 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.
- 114.8 In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.
- 114.9 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.
- 114.10 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.

- 114.11 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 una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.
- 114.12 In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.
- 114.13 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.
- 114.14 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.
- 114.15 In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.
- 114.16 La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.
- 114.17 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.
- 114.18 Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento, solo su facciate tergali, 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).

- 114.19 Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perchè completamente interno all'edificio o perchè 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. 115 Altri elementi di facciata**

- 115.1 L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso.
- 115.2 Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
- 115.3 Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
- 115.4 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 corpi scala. In tal caso le pulsantiere dovranno essere divise per scala ed andranno

collocate contrapposte tra loro (negli sguinci del portone o ai lati) coerentemente con la posizione delle scale interessate.

- 115.5 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.
- 115.6 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.
- 115.7 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.
- 115.8 E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.
- 115.9 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 i citofononi. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto ai citofoni, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.
- 115.10 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.
- 115.11 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.



115.12 In 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.

**CAP. XVIII: OPERE ESTERNE AI FABBRICATI****Art. 116 Mostre ed insegne in genere**

- 116.1 L'istallazione, anche provvisoria nel territorio comunale, di mostre, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc., è subordinata alla Autorizzazione del Sindaco.
- 116.2 Alla richiesta di Autorizzazione, redatta in bollo, dovrà essere allegato un progettino redatto da tecnico abilitato, accompagnato da idonea documentazione fotografica, dal quale possono rilevarsi tutti gli elementi atti alla completa caratterizzazione dell'opera, anche attraverso opportuni dettagli dei materiali e colori da adottare, oltre che l'inserimento della stessa nel contesto architettonico ed ambientale in cui si trova.
- 116.3 Le mostre, insegne e simili di qualunque tipo esse siano, dovranno preferibilmente trovare collocazione esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni dell'esercizio commerciale interessato.
- 116.4 Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia.
- 116.5 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.
- 116.6 Le mostre ed insegne non devono in ogni caso alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.
- 116.7 La loro istallazione deve essere in ogni caso tale da consentire facilità

di pulizia e manutenzione.

- 116.8 L'autorizzazione può sempre essere revocata o sospesa dall'Amministrazione qualora non siano tenute in buono stato o quando per sopravvenute necessità urbanistiche o architettoniche o di pubblica utilità, se ne renda necessaria la rimozione.
- 116.9 I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, non superiore a 15 giorni, stabilito nella diffida dal Sindaco, decorso inutilmente il quale la rimozione viene effettuata d'Ufficio dall'Amministrazione Comunale a spese del titolare della Autorizzazione.
- 116.10 Non sono consentite le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.
- 116.11 Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'istallazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.
- 116.12 Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

#### **Art. 117 Tende frangisole aggettanti in spazi pubblici**

- 117.1 L'apposizione di tende aggettanti sulle facciate degli edifici è consentita

nei casi che non impedisca la visuale da parte dei vicini al libero transito e può essere consentita previa autorizzazione onerosa.

- 117.2 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 sopraluce 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.
- 117.3 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.
- 117.4 Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 220 dal piano del marciapiede.
- 117.5 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.
- 117.6 La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
- 117.7 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.
- 117.8 Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

#### **Art. 118 Numerazione civica**

- 118.1 E' di competenza degli Uffici Comunali l'attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), nel rispetto delle leggi vigenti.
- 118.2 La normativa in merito è definita da apposito atto comunale. La rimozione o l'alterazione della numerazione senza l'autorizzazione comunale costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle conseguenti sanzioni

**Art. 119 Monumenti, cippi e targhe commemorative apposizione di indicatori ed altri apparecchi**

- 119.1 I progetti per i nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione edilizia sia che sorgano su area privata che pubblica.
- 119.2 La Commissione Edilizia può richiedere bozzetti, plastici ed ogni altra forma di documentazione idonea ad illustrare compiutamente l'opera proposta.
- 119.3 I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.
- 119.4 L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alle proprietà, applicare (o far applicare) sui prospetti delle costruzioni:
- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnate alle aree pubbliche;
  - i cartelli per segnalazioni stradali;
  - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
  - i cartelli indicatori dei pubblici servizi comunali, statali o equivalenti;
  - ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.

- 119.5 Gli elementi indicati al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista
- 119.6 Le opere, gli apparecchi e gli elementi elencati al presente articolo non debbono recare molestia agli utenti dello stabile.
- 119.7 Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati al precedente 4° comma, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

## PARTE QUINTA: NORME FINALI E TRANSITORIE

### CAPITOLO XIX: CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

#### **Art. 120     Attività di vigilanza**

- 120.1 Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella Concessione o nell'Autorizzazione Edilizia
- 120.2 Controlli ispettivi possono essere disposti anche dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente cui spetta la vigilanza sull'attività urbanistica dei comuni ai sensi dell'art.1 della Legge 17 agosto 1942, n.1150.

#### **Art.121     Provvedimenti**

- 121.1 Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, dal Presente Regolamento Edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla Concessione o Autorizzazione, nonché l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva di emanare entro i successivi 60 giorni, i provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino secondo quanto previsto dall'art.4 della L. 28/02/1985 n.47.

#### **Art.122     Sanzioni amministrative**

- 122.1 Le contravvenzioni alle norme igienico-sanitarie sono soggette alle penalità stabilite dal T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/07/1934 n.1265 e successive modifiche ed integrazioni. Per il mancato o ritardato pagamento dei contributi concessori, per le contravvenzioni tutte alle norme del presente R.E. si applicano le

sanzioni previste dalla vigente legislazione regionale.

**Art.123      Sanzioni penali**

123.1 La violazione del presente R.E. quando attenga all'esecuzione di opere senza titolo o in aperta violazione di norme statali o regionali, urbanistiche ed edilizie, è passibile di sanzioni penali. In tal caso il Sindaco ha l'obbligo di trasmettere, entro 30 giorni, i provvedimenti emessi, alla competente Autorità Giudiziaria.



**CAPITOLO XX: DISPOSIZIONI TRANSITORIE****Art.124 Validità del Regolamento Edilizio**

124.1 Il presente Regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, dopo l'avvenuta approvazione regionale. Nella medesima data cesserà di trovare applicazione il Regolamento Edilizio precedentemente vigente.

124.2 Nel caso di entrata in vigore di norme o leggi statali o regionali che non richiedano espressamente il loro vaglio da parte del Consiglio Comunale, esse si intendono automaticamente facenti parte del presente Regolamento Edilizio, integrando, modificando o sostituendo in tutto o in parte gli articoli di cui è composto.

**Art.125 Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti**

125.1 Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

125.2 Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, ordinare l'adeguamento delle costruzioni esistenti alle norme del presente Regolamento ed alle norme di attuazione del P.R.G.

**Art.126 Decadenza della Commissione Edilizia**

126.1 Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia Comunale secondo quanto previsto dal precedente art. 11.

**Art.127 Norme abrogate**

127.1 A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento

sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

# INDICE

## PARTE PRIMA: NORME GENERALI

<b>CAPITOLO I: OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>2</b>
Art. 1      Oggetto del Regolamento Edilizio	2
Art. 2      Validità del Regolamento Edilizio	2
Art. 3      Deroghe	2
<b>CAPITOLO II: PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>3</b>
Art. 4      Definizioni parametri ed indici urbanistici ed edilizi	3
<b>CAPITOLO III: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>10</b>
Art. 5      Nuova Costruzione	10
Art. 6      Demolizione	10
Art. 7      Ricostruzione	10
Art. 8      Ampliamento	10
Art. 9      Interventi sul patrimonio edilizio esistente	11
<b>CAPITOLO IV: COMMISSIONE EDILIZIA</b>	<b>19</b>
Art. 10      Competenze della Commissione Edilizia	19
Art. 11      Composizione della Commissione Edilizia	19
Art. 12      Funzionamento della Commissione Edilizia	20

## PARTE SECONDA: NORME PROCEDURALI

<b>CAPITOLO V: PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI</b>	<b>22</b>
Art. 13      Procedimenti Amministrativi	22
Art. 14      Concessione Edilizia	22
Art. 15      Autorizzazione Edilizia	23
Art. 16      Opere soggette a semplice comunicazione	24
Art. 17      Opere non soggette ad alcun provvedimento amministrativo	26
<b>CAPITOLO VI: PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER IL RILASCIO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE</b>	<b>27</b>
Art. 18      Domanda di Concessione Edilizia	27
Art. 19      Documenti a corredo della domanda	27
Art. 20      Domanda di Autorizzazione Edilizia	34
Art. 21      Documenti a corredo della domanda	34
Art. 22      Procedure per la presentazione della domanda di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia e per l'invio di comunicazioni	39
Art. 23      Procedura per l'esame di progetti e pareri	40
Art. 24      Soggetto competente al rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie	41
Art. 25      Determinazioni sulla domanda di concessione o autorizzazione	42
Art. 26      Titolare della concessione o autorizzazione ad edificare e variazioni	44
Art. 27      Validità, decadenza della Concessione Edilizia	45

Art. 28	Varianti al progetto .....	46
<b>CAPITOLO VII: PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI</b> .....		<b>47</b>
Art. 29	Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi .....	47
Art. 30	Richiesta di assegno di linea e di livello .....	48
Art. 31	Prescrizioni per il cantiere .....	49
Art. 32	Documenti da conservare presso il cantiere .....	50
Art. 33	Occupazione e manomissione del suolo pubblico .....	50
Art. 34	Controllo sull'esecuzione dei lavori .....	50
Art. 35	Comunicazione di ultimazione lavori .....	51
Art. 36	Altri adempimenti .....	51
Art. 37	Abitabilità ed Agibilità e Conformità .....	52
<b>CAPITOLO VIII: AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'</b> .....		<b>53</b>
Art. 38	Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità .....	53
Art. 39	Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità per immobili con Destinazione residenziale .....	53
<b>PARTE TERZA: NORME IGIENICHE E COSTRUTTIVE E DI SICUREZZA</b>		
<b>CAPITOLO IX: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI</b> .....		<b>55</b>
Art. 40	Ambito di applicazione .....	55
Art. 41	Salubrità del terreno .....	55
Art. 42	Materiali da costruzione .....	55
Art. 43	Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza .....	56
Art. 44	Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere .....	56
Art. 45	Riscaldamento degli edifici .....	57
Art. 46	Camini e canne fumarie .....	57
Art. 47	Apparecchi a fiamma libera .....	59
Art. 48	Isolamento termico degli edifici .....	59
Art. 49	Isolamento acustico degli edifici .....	59
Art. 50	Energia elettrica .....	60
Art. 51	Impianti elettrici .....	60
Art. 52	Prevenzione incendi .....	61
Art. 53	Centrali termiche .....	61
Art. 54	Rifornimento idrico .....	62
Art. 55	Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza .....	62
Art. 56	Impianti igienici .....	64
Art. 57	Smaltimento acque meteoriche .....	65
Art. 58	Smaltimento acque nere .....	65
Art. 59	Smaltimento acque nere in zona agricola .....	66
Art. 60	Smaltimento acque provenienti da insediamenti produttivi .....	67
Art. 61	Reti, pozzetti, accessibilità all'ispezione ed al campionamento .....	67
Art. 62	Scale .....	68
Art. 63	Cortili .....	70
Art. 64	Chiostrine .....	73
Art. 65	Cavedi .....	75

<b>CAPITOLO X: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE</b>		<b>77</b>
Art. 66	Alloggi inabitabili	77
Art. 67	Classificazione dei locali di abitazione	77
Art. 68	Locali fuori terra, interrati e seminterrati	78
Art. 69	Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno	78
Art. 70	Illuminazione dei locali di abitazione	80
Art. 71	Requisiti relativi all'aerazione	81
Art. 72	Altezza dei locali ad uso residenziale	83
Art. 73	Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali	84
Art. 74	Soppalchi	86
<b>CAPITOLO XI: REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO</b>		<b>88</b>
Art. 75	Classificazione dei luoghi di lavoro	88
Art. 76	Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro	89
Art. 77	Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro	90
Art. 78	Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro	92
Art. 79	Luoghi di lavoro in edifici esistenti	92
Art. 80	Caratteristiche degli ambienti di lavoro	93
Art. 81	Caratteristiche degli ambienti di vendita	96
Art. 82	Caratteristiche degli ambienti di ufficio	97
Art. 83	Caratteristiche degli ambienti di supporto	98
Art. 84	Caratteristiche degli ambienti di servizio	99
<b>CAPITOLO XII: REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE</b>		<b>101</b>
Art. 85	Funzioni regolate da norme specifiche	101
Art. 86	Funzioni non regolate da norme specifiche	101
<b>CAPITOLO XIII: REQUISITI SPECIFICI DI FABBRICATI ED ATTREZZATURE RURALI</b>		<b>102</b>
Art. 87	Generalità	102
Art. 88	Norme edilizie	102
Art. 89	Norme giuridiche	102
Art. 90	Stalle	103
Art. 91	Concimaie	104
Art. 92	Controlli igienico-sanitari. Sanzioni	104
<b>CAPITOLO XIV: SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI</b>		<b>106</b>
Art. 93	Parcheggi privati: norme generali	106
Art. 94	Modalità di calcolo della superficie per parcheggi	106
Art. 95	Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art.9 comma 1 della L. 122/89	107
Art. 96	Schermatura di posti auto all'aperto	107
<b>CAPITOLO XV: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>		<b>109</b>
Art. 97	Opere soggette alle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche	109
Art. 98	Norme di riferimento e prescrizioni tecniche	109

Art. 99	Interventi soggetti .....	110
Art.100	Documentazione ed elaborati tecnici .....	110
Art.101	Soluzioni tecniche alternative .....	111
Art.102	Dichiarazione di conformità .....	111
Art.103	Prescrizioni e deroghe .....	112

**PARTE QUARTA: NORME DI CARATTERE ESTETICO, DI QUALITA', DELL'ABITATO E DI DECORO URBANO**

**CAPITOLO XVI: CRITERI PROGETTUALI - MATERIALI E TECNICHE DI INTERVENTO ... .. 113**

Art.104	Prescrizioni generali .....	113
Art.105	Coperture .....	113
Art.106	Comignoli e torrini evacuatori .....	115
Art.107	Canne fumarie .....	115
Art.108	Elementi aggettanti delle facciate .....	116
Art.109	Canali di gronda .....	117
Art.110	Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile .....	118
Art.111	Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici .....	120

**CAPITOLO XVII: PROSPETTI ESTERNI ... .. 122**

Art.112	Facciate esterne .....	122
Art.113	Serramenti esterni .....	122
Art.114	Impianti tecnologici di facciata .....	122
Art.115	Altri elementi di facciata .....	125

**CAPITOLO XVIII: OPERE ESTERNE AI FABBRICATI ... .. 128**

Art.116	Mostre ed insegne in genere .....	128
Art.117	Tende frangisole aggettanti in spazi pubblici .....	129
Art.118	Numerazione civica .....	130
Art.119	Monumenti, cippi e targhe commemorative apposizione di indicatori ed altri apparecchi .....	131

**PARTE QUINTA: NORME FINALI E TRANSITORIE**

**CAPITOLO XIX: CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI ... .. 133**

Art.120	Attività di vigilanza .....	133
Art.121	Provvedimenti .....	133
Art.122	Sanzioni amministrative .....	133
Art.123	Sanzioni penali .....	134

**CAPITOLO XX: DISPOSIZIONI TRANSITORIE... .. 135**

Art.124	Validità del Regolamento Edilizio .....	135
Art.125	Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti .....	135
Art.126	Decadenza della Commissione Edilizia .....	135
Art.127	Norme abrogate .....	135