



COMUNE DI PELAGO  
(Provincia di Firenze)



**PIANO REGOLATORE GENERALE**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Aggiornato a Dicembre 2015

IL RESPONSABILE

Servizio Assetto del territorio

Geom. Alessandro Pratesi



COMUNE DI PELAGO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 64 L.R. 1 del 3 gennaio 2005

## INDICE

PIANO REGOLATORE GENERALE i

### **CAPITOLO I : NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....1**

- Art. 1 Natura del Regolamento Edilizio 1  
Art. 2 Oggetto del Regolamento Edilizio 1  
Art. 3 Contenuto del Regolamento Edilizio 1

### **CAPITOLO II: PERMESSO A COSTRUIRE ED ATTI SOSTITUTIVI DEL MEDESIMO.....4**

- Art. 4 Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie 4  
Art. 5 Opere non rilevanti ai fini edilizi – Attività libera 4  
Art. 6 Permesso di Costruire 4  
Art. 7 Segnalazione Certificata di Inizio Attività 9  
Art. 8 Varianti in corso d’opera 13  
Art. 9 Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria 14  
Art. 10 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza 14  
Art. 11 Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione 15  
Art. 12 Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari  
16  
Art. 13 Contributo di Permesso di Costruire. 16

### **CAPITOLO III : COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE COMUNALE DEL PAESAGGIO .....18**

- Art. 14 Commissioni Consultive della Amministrazione Comunale 18  
Art. 15 Commissione Edilizia 18  
Art. 16 Commissione Comunale per il Paesaggio 20  
Art. 17 Progetti da sottoporre al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio 20  
Art. 18 Ordine del giorno dei lavori 21

### **CAPITOLO IV : STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....22**

- Art. 19 Piani Urbanistici - Attuativi 22  
Art. 20 Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata PUE 23

Art. 21	Piani di Recupero di iniziativa privata	23
Art. 22	Elaborati dei Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)	24
Art. 23	Elaborati dei Piani di Recupero	25
Art. 24	Convenzioni	27
Art. 25	Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.)	28

## **CAPITOLO V : DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.....30**

Art. 26	Definizioni edilizie ed urbanistiche.	30
Art. 27	Superficie territoriale (S.T.)	30
Art. 28	Superficie destinata a servizi pubblici (S.P.)	30
Art. 29	Superficie fondiaria (S.F.)	31
Art. 30	Superficie utile lorda (S.U.L.)	31
Art. 31	Superficie coperta (S.C.)	33
Art. 32	Rapporto di copertura (R.C.)	33
Art. 33	Altezza massima del fabbricato (HM - n PIANI)	34
Art. 33/bis	Albedo	35
Art. 34	Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)	35
Art. 35	Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)	35
Art. 36	Capacità edificatoria delle aree	35
Art. 37	Volume del fabbricato (V.F)	36
Art. 38	Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.)	37
Art. 39	Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.)	37
Art. 40	Volumi tecnici	37
Art. 41	Sagoma dell'edificio	38
Art. 42	Logge e porticati	38
Art. 43	Prospetti	39
Art. 44	Analisi storico-critico-stilistica	39
Art. 45	Analisi storico-critico-stilistica per edifici assimilati a quelli vincolati	40

## **CAPITOLO VI : NORME DI CARATTERE GENERALE.....41**

Art. 46	Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.	41
Art. 47	Applicazione degli indici e capacità edificatoria	41
Art. 48	Interventi sulle logge e sui porticati	44
Art. 49	Distanze minime tra edifici	44
Art. 50	Distanze minime dai confini	46
Art. 51	Distanze minime dalle strade	48
Art. 52	Rispetto dei diritti di terzi	48
Art. 53	Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi	49
Art. 54	Tutela del verde e delle alberature	49
Art. 55	Rischio idraulico	52

Art. 56	Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale	52
Art. 57	Immobili notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2005	53
Art. 58	Tolleranze di costruzione	53
<b>CAPITOLO VII : DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>		<b>55</b>
Art. 59	Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale	55
Art. 60	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	55
Art. 61	Interventi di nuova edificazione	56
Art. 62	Sistemazione delle aree scoperte	56
Art. 63	Demolizione.	57
<b>CAPITOLO VIII : SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI.....</b>		<b>58</b>
Art. 64	Parcheggi privati : norme generali	58
Art. 65	Modalità di calcolo della superficie per parcheggi	58
Art. 66	Categorie di parcheggi privati	59
Art. 67	Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89	59
Art. 68	Schermatura di posti auto all'aperto	59
<b>CAPITOLO IX : ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>		<b>61</b>
Art. 69	Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi	61
Art. 70	Richiesta di punti fissi di allineamento e quote	62
Art. 71	Prescrizioni per il cantiere	63
Art. 72	Documenti da conservare presso il cantiere	63
Art. 73	Occupazione e manomissione del suolo pubblico	64
Art. 74	Comunicazione di ultimazione lavori	64
Art. 75	Altri adempimenti	65
Art. 76	Fascicolo dell'edificio	65
<b>CAPITOLO X : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</b>		<b>66</b>
Art. 77	Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche	66
Art. 78	Norme di riferimento e prescrizioni tecniche	66
Art. 79	Interventi soggetti	67
Art. 80	Documentazione ed elaborati tecnici	67
Art. 81	Soluzioni tecniche alternative	68
Art. 82	Dichiarazione di conformità	68
Art. 83	Prescrizioni e deroghe	68
<b>CAPITOLO XI : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....</b>		<b>70</b>
Art. 84	Certificazione di abitabilità o agibilità.	70
Art. 85	Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità	70

Art. 86	Documentazione obbligatoria.	71
Art. 87	Salubrità delle costruzioni	74
Art. 88	Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità	74
Art. 89	Controlli e verifiche	74
Art. 90	Domande antecedenti al 28/12/1994 – SOPPRESSO	74
Art. 91	Domande per immobili oggetto di condono edilizio – SOPPRESSO	74
Art. 92	Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione - SOPPRESSO	74

## **CAPITOLO XII : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI.....75**

Art. 93	Ambito di applicazione	75
Art. 94	Salubrità del terreno	75
Art. 95	Materiali da costruzione	75
Art. 96	Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza	75
Art. 97	Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in ge-nere.	76
Art. 98	Riscaldamento degli edifici	76
Art. 99	Camini e canne fumarie	77
Art. 100	Apparecchi a fiamma libera	79
Art. 101	Isolamento termico degli edifici	79
Art. 102	Isolamento acustico degli edifici	79
Art. 103	Energia elettrica	80
Art. 104	Impianti elettrici	80
Art. 105	Prevenzione incendi	81
Art. 106	Centrali termiche	81
Art. 107	Rifornimento idrico	81
Art. 108	Requisiti relativi alla riservatezza.	82
Art. 109	Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.	82
Art. 110	Impianti igienici	84
Art. 111	Scale	85
Art. 112	Cortili	86
Art. 113	Chiostrine	88
Art. 114	Cavedi	90

## **CAPITOLO XIII : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE.....91**

Art. 115	Alloggi inabitabili.	91
Art. 116	Classificazione dei locali di abitazione	91
Art. 117	Locali fuori terra, interrati e seminterrati	92
Art. 118	Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno	93
Art. 119	Illuminazione dei locali di abitazione	93
Art. 120	Requisiti relativi all'aereazione	95
Art. 121	Altezza dei locali ad uso residenziale	97

Art. 122	Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali	98
Art. 123	Soppalchi	100
<b>CAPITOLO XIV : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO.....</b>		<b>102</b>
Art. 124	Classificazione dei luoghi di lavoro	102
Art. 125	Norme generali sulla aereazione dei luoghi di lavoro	103
Art. 126	Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro	104
Art. 127	Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro	106
Art. 128	Luoghi di lavoro in edifici esistenti	106
Art. 129	Caratteristiche degli ambienti di lavoro	107
Art. 130	Caratteristiche degli ambienti di vendita	110
Art. 131	Caratteristiche degli ambienti di ufficio	112
Art. 132	Caratteristiche degli ambienti di supporto	113
Art. 133	Caratteristiche degli ambienti di servizio	114
<b>CAPITOLO XV : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE.....</b>		<b>116</b>
Art. 134	Funzioni regolate da norme specifiche	116
Art. 135	Funzioni non regolate da norme specifiche	116
Art. 135/bis	Deroga per gli spazi esterni dei Servizi per l'infanzia 0-3 anni	116
<b>CAPITOLO XVI : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI.....</b>		<b>117</b>
Art. 136	Acque pluviali ed acque reflue	117
Art. 137	Corpi ricettori finali	117
Art. 138	Pubbliche fognature	118
Art. 139	Abitanti equivalenti	119
Art. 140	Raccolta e smaltimento delle acque pluviali	119
Art. 141	Raccolta e smaltimento delle acque reflue	121
Art. 142	Fosse biologiche	123
Art. 143	Fosse settiche tipo Imhoff	127
Art. 144	Depuratori ad ossidazione totale	128
Art. 145	Altri tipi di depuratori	128
Art. 146	Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione	129
Art. 147	Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti	130
Art. 148	Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio	132
Art. 149	Fitodepurazione	133
Art. 150	Pozzi a tenuta	134
Art. 150/bis	Raccolta differenziata rifiuti urbani	134
<b>CAPITOLO XVII : OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI.....</b>		<b>135</b>
Art. 151	Opere esteriori ai fabbricati	135
Art. 152	Terrazze a sbalzo sulla pubblica via	135

Art. 153	Elementi decorativi a rilievo	136
Art. 154	Cornicioni e gronde	136
Art. 155	Zoccolature	136
Art. 156	Stemmi ed emblemi araldici	137
Art. 157	Muri di cinta	137
Art. 158	Tettoie a sbalzo	137
Art. 159	Infissi ed affissi	138
Art. 160	Modifica di logge o porticati e terrazze	138
Art. 161	Mostre ed insegne	139
Art. 162	Numeri civici	139
Art. 163	Cartelli indicatori	139

#### **CAPITOLO XVIII : NORME DI SPECIALE TUTELA.....141**

Art. 164	Speciale tutela della zona omogenea “A” e dei Nuclei di Valore.	141
Art. 165	Criteri generali di tutela per la zona omogenea “A”.	141
Art. 166	Ulteriori criteri di tutela per il Centro Storico (zone A1) ed i Centri Storici minori (zone A2)	144
Art. 167	Criteri generali di tutela per le zone agricole ricomprese nei nuclei di valore	145

#### **CAPITOLO XIX : NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI.....146**

Art. 168	Criteri di tutela specifici.	146
Art. 169	Conformazione delle coperture	148
Art. 170	Manti di copertura	148
Art. 171	Abbaini e lucernari	150
Art. 172	Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori	152
Art. 173	Aggetti di gronda e giochetti	154
Art. 174	Canali di gronda e pluviali	155
Art. 175	Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile	156
Art. 176	Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia.	158
Art. 177	Composizione architettonica delle facciate	163
Art. 178	Intonaci	163
Art. 179	Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale	165
Art. 180	Elementi architettonici e decorativi in finta pietra	169
Art. 181	Murature a faccia vista	170
Art. 182	Tinteggiature	172
Art. 183	Serramenti esterni	174
Art. 184	Impianti tecnologici di facciata	179

Art. 185	Altri elementi di facciata	181
Art. 186	Insegne	183
Art. 187	Tende frangisole	184
Art. 188	Aree scoperte	185

**CAPITOLO XX : NORME FINALI E TRANSITORIE.....187**

Art. 189	Disciplina transitoria delle destinazione d'uso e definizione delle Funzioni Ordinarie	187
Art. 190	Criteri interpretativi di altre norme in materia edilizia e urbanistica	189
Art. 191	Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia - SOPPRESSO	189
Art. 192	Costruzioni temporanee, strutture complementari ad attività commerciali e chioschi	189
Art. 193	Normativa transitoria in materia di manufatti oggetto di condono edilizio	190
Art. 194	Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili	191
Art. 195	Manutenzione degli edifici	191
Art. 196	Deroghe	192
Art. 197	Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio	192
Art. 198	Norme transitorie	194
ART.199	Sanzioni	194

**ALLEGATO "A" - TECNICHE DI INTERVENTO AMMESSE IN ASSENZA DI SPECIFICA PRO-  
GETTAZIONE SUGLI EDIFICI SOTTOPOSTI A PARTICOLARE TUTELA..195**

Art. 1	Tecniche di pulitura del materiale lapideo	195
Art. 2	Consolidamento superficiale del materiale lapideo	196
Art. 3	Consolidamento di profondità del materiale lapideo	197
Art. 4	Stuccatura del materiale lapideo	197
Art. 5	Trattamenti protettivi del materiale lapideo	197
Art. 6	Protezione di elementi lapidei aggettanti	198
Art. 7	Rifacimento di stuccature su paramenti murari a vista	199

**ALLEGATO "B" - REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE  
TEMPORANEE.....200**

Art. 1	Oggetto del presente regolamento.	200
Art. 2	Strutture temporanee – Nozione	200
Art. 3	Atti abilitanti alla realizzazione di strutture temporanee.	200
Art. 4	Ambito temporale delle autorizzazioni.	201
Art. 5	Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio	201
Art. 6	Strutture temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale	201
Art. 7	Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi.	202
Art. 8	Strutture temporanee a servizio di manifestazioni.	202

Art. 9	Serre stagionali	202
Art. 10	Documentazione e garanzie.	203
Art. 11	Sanzioni	204
Art. 12	Norma transitoria	204
Art. 13	Osservatorio delle costruzioni temporanee - SOPPRESSO	204
<b>ALLEGATO “C” - CRITERI INTERPRETATIVI ED APPLICATIVI DI ALTRE NORME VIGENTI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA.....205</b>		
Art. 1	Applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico	205
<b>ALLEGATO “D” - LINEE GUIDA E RACCOMANDAZIONI PROGETTUALI PER L’USO EFFI- CIENTE DELL’ENERGIA E PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E ASSIMILATE NEGLI EDIFICI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO URBANO, NELLE NUOVE EDIFICAZIONI E NELLE RISTRUTTURAZIONI.....212</b>		
Art. 1	Obiettivi della progettazione “energeticamente ed ambientalmente sostenibili”	212
Art. 2	Interventi sul tessuto urbano	213
Art. 3	Diminuire l'effetto “isola di calore”: interventi sull'albedo e uso del verde	214
Art. 4	Intervento sugli edifici	216
Appendice 1 - Relazione Tecnica per la presentazione dei progetti corretti riguardo all’energia ed al- l’ambiente. 224		
Appendice 2 - Verifica obbligatoria del fabbisogno di raffrescamento 226		
Appendice 3 - Standard raccomandati di efficienza energetica per sistemi di illuminazione 230		
<b>ALLEGATO “E” - DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO.....232</b>		
Art. 1	Disposizioni di carattere generale	232
Art. 2	Elaborati progettuali	234
Art. 3	Relazione tecnica, documentazioni specialistiche e docum. fotografica	237
Art. 4	Interventi di particolare rilievo	238
<b>ALLEGATO “F” - MODALITÀ DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO DELLE STAZIONI RADIOBASE DI TELEFONIA CELLULARE.....239</b>		
Art. 1	Criteri generali	239
Art. 2	Tutela della popolazione e dei lavoratori impegnati nei pressi delle antenne per attività non connesse con l’impianto stesso	241
Art. 3	Sovrapposizione con altri impianti	242
Art. 4	Criteri di verifica strumentale dei livelli di campo elettromagnetico prodotti dalle SRB	243

**ALLEGATO “G” - DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO  
BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI ATTIVITÀ  
RICETTIVE E DI PUBBLICI ESERCIZI.....245**

A – Imprese Turistiche 245

B – Pubblici Esercizi 247

**ALLEGATO “H” - DISCIPLINARE DELLE CONDIZIONI IN BASE ALLE QUALI È CONCESSA  
L’AUTORIZZAZIONE PER LA POSA IN OPERA IN SOTTOSUOLO  
STRADALE CON PERCORRENZE LONGITUDINALI E TRASVERSALI.....249**

ART. 1 . 249

ART. 2 . 249

ART. 3 . 249

ART. 4 . 250

ART. 5 . 250

ART. 6 . 251

ART. 7 . 251

ART. 8 . 255

ART. 9 . 255

ART. 10 . 256

ART. 11 . 257

ART. 12 . 258

ART. 13 . 258

ART. 14 . 259

ART. 15 Norme particolari 259

**ALLEGATO “I” - REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE  
COMPLEMENTARI AD ATTIVITA’ COMMERCIALI E CHIOSCHI.....261**

Art. 1 Oggetto del presente regolamento 261

Art. 2 Nozioni 261

Art. 3 Atti abilitanti 262

Art. 4 Ambito temporale delle autorizzazioni 262

Art. 5 Documentazione e garanzie 262

Art. 6 Materiali 263

Art. 7 Norma transitoria 263

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

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

1.1 Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/01 e dell'art 64 della LR 1/2005, è atto normativo le cui prescrizioni hanno i caratteri della generalità e dell'astrattezza e sono finalizzate sia ad obiettivi di pubblico interesse quale l'ordinato sviluppo edilizio in rapporto alla funzionalità, all'igiene, all'estetica ed alla tutela dei valori architettonici ed ambientali, sia alla tutela di interessi privati mediante la regolamentazione dei rapporti di vicinato.

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

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

## **Art. 3 Contenuto del Regolamento Edilizio**

3.1 IL PRESENTE REGOLAMENTO CONTIENE:

- a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale nonché riferimenti e rimandi a dette norme prevalenti;
- b) disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali;
- c) riferimenti e rimandi a norme di livello nazionale o regionale che prevalgono direttamente sulle norme locali;
- d) disposizioni obbligatorie di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio fiorentino ed alla loro ordinata organizzazione e gestione;

e) linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;

f) allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica.

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

3.3 Le norme di cui alla lettera "b" sono desunte da disposizioni nazionali e regionali che, non prevalendo sulle norme locali, non potrebbero altrimenti trovare applicazione sul territorio comunale. Dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali che non conservano alcun legame con le disposizioni nazionali o regionali da cui sono desunte. L'eventuale modifica od integrazione di queste ultime non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento fino al momento in cui il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.

3.4 I riferimenti ed i rimandi di cui alla lettera "c" sono riportati al fine di regolamentare specifiche materie mediante altre ed autonome fonti normative di livello nazionale e regionale che altrimenti non troverebbero applicazione sul territorio comunale. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto di recepimento, si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

3.5 Le norme di cui alla lettera "d" sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti. Ogni parte del presente Regolamento che non sia

esplicitamente riconducibile ai casi di cui alle lettere “a”, “b”, “c” ed “e” deve intendersi ricondotto al caso di cui alla lettera “d”.

3.6 Le linee guida di cui alla lettera “e” sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette linee hanno valore semplicemente indicativo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

3.7 Gli allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica sono, contraddistinti con le lettere:

"A" Tecniche di intervento ammesse in assenza di specifica progettazione sugli edifici sottoposti a particolare tutela;

"B" Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee;

"C" Criteri interpretativi ed applicativi di altre norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica;

"D" Linee guida e raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici nelle grandi aree di trasformazione e sviluppo urbano, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni;

"E" Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento;

"F" Modalità di progettazione e collaudo delle stazioni radiobase di telefonia cellulare.

“G” Disposizioni applicative in materia di Barriere Architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi.

## **CAPITOLO II: PERMESSO A COSTRUIRE ED ATTI SOSTITUTIVI DEL MEDESIMO**

### **Art. 4 Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie**

4.1 Nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 77 della L.R. 1/2005, gli atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie, a seconda della natura ed entità delle medesime, sono soggetti:

- a) al rilascio del Permesso di Costruire secondo le disposizioni di cui all'art. 78 della LR 1/2005;
- b) a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) secondo le disposizioni di cui all'art 79 della LR 1/2005;
- c) ad attività libera per quegli interventi previsti all'art. 80 della LR 1/2005.

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

### **Art. 5 Opere non rilevanti ai fini edilizi – Attività libera**

5.1. Non sono soggette ad alcun titolo le opere descritte all'art. 80 della LR 1/2005, fermo restando che anche per queste è richiesto il rispetto integrale della vigente disciplina urbanistico-edilizia, ivi comprese le eventuali prescrizioni esecutive del presente Regolamento; tali opere possono essere eseguite senza alcun adempimento preliminare;

5.2. Nel caso di interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche di cui alla lettera b) primo comma art. 80 della LR 1/2005 che comportino il deposito del progetto ai sensi dell'art. 105 della LR 1/2005 è necessaria la presentazione di una SCIA con le modalità fissate dagli art. 79 ed 84 della stessa legge regionale.

### **Art. 6 Permesso di Costruire**

#### 6.1 OPERE SOGGETTE A PERMESSO

6.1.1 Ai sensi dell'art. 78 della LR 1/2005, sono oggetto a Permesso di Costruire le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e più esattamente:

- a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo ed all'articolo 79 della L.R. 1/2005;
- b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
- d) la realizzazione di infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- h) gli interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

6.1.2 Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

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

Segnalazione Certificata di Inizio Attività ancorché assoggettata a preventivo Atto di Assenso prescritto per le opere ed interventi di cui al comma 4 dell'art. 79 della LR 1/2005.

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

6.2.1 Il Permesso di Costruire viene rilasciato dal Responsabile del Servizio Assetto del Territorio o suo delegato ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 con le procedure di cui al Titolo VI della L.R. 65/2014.

6.2.2 Nell'atto sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno dalla data di rilascio e tre anni dalla data di inizio lavori. Un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso dal Responsabile del Servizio esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

6.2.3 Dell'avvenuto rilascio viene data comunicazione al richiedente. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 65/2014 con le modalità previste dall'art. 190 della L.R. 65/2014. Ove l'interessato non provveda alla corresponsione del contributo ed al ritiro del Permesso entro 60 giorni dalla data del rilascio (data di avvenuta comunicazione al richiedente dell'importo del contributo dovuto), il Permesso medesimo decade e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere a richiesta di nuovo atto abilitante.

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

6.3.1 Fatte salve le casistiche definite da specifiche discipline di settore ed i pareri di competenza comunale, il Permesso di Costruire viene rilasciato limitatamente ai meri aspetti edilizio-urbanistici di competenza comunale e non esime l'interessato dal richiedere ed acquisire gli eventuali atti di assenso necessari per l'esecuzione delle opere progettate e di competenza di altre amministrazioni nonché le eventuali ulteriori autorizzazioni, anche di competenza comunale sempreché non essenziali per la valutazione del progetto, necessari per il concreto esercizio dell'attività da insediare in conseguenza delle opere.

6.3.2 Ai sensi di quanto previsto dall'art. 86, comma 5 della L.R. 1/05, sono fatte salve le procedure indicate nel D.P.R. 20 Ottobre 1998 n.447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai

fabbricati, nonché la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L.15 marzo 1997 n. 59) per le opere dallo stesso disciplinate.

6.3.3 Qualora l'interessato lo ritenga opportuno può richiedere parere preventivi su progetti di opere edilizie alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale.

6.3.4 Il decorso del termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento<sup>(1)</sup> delle autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04<sup>(2)</sup>, costituisce condizione per il rilascio.

#### 6.4 DECADENZA DEL PERMESSO PER MANCATO INIZIO DEI LAVORI

6.4.1 Ove il concessionario non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del Permesso si verifica automaticamente la decadenza; il Permesso viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione dei lavori deve essere richiesto un nuovo Permesso.

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

#### 6.5 OPERE NON ESEGUITE NEI TERMINI DI VALIDITÀ DEL PERMESSO

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

6.5.2 Il termine di ultimazione dei lavori indicato nel Permesso può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del Titolare del Permesso di Costruire che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Sono tali (e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione) i seguenti fatti:

- a) il sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto;

---

<sup>1</sup>☐Potere già attribuito al Ministro dei Beni Culturali dall'art. 82, comma 9, ultimo comma, del D.P.R. 24 luglio 1977, nr. 616, come modificato dall'art.1 della legge 8 agosto 1985, nr. 431 ed oggi attribuito allo stesso Ministero dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 490/99 r Codice BC D Leg 42/2005.

<sup>2</sup>☐già art. 7 della L. 1497/39

- b) la dichiarazione di fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- c) impedimenti derivanti da eventi naturali (alluvioni, terremoti ecc.);
- d) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio di pubblica utilità.

6.5.3 Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il concessionario può avanzare, prima della scadenza dei termini del Permesso di Costruire, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del concessionario. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del Permesso alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima.

6.5.4 In ogni altro caso (oppure quando non sia avanzata l'apposita istanza di cui al comma 6.5.3) per l'esecuzione delle opere non ultimate nei termini di validità della medesima occorre procedere al rinnovo del Permesso oppure al rilascio di nuovo Permesso.

6.5.5 Può procedersi al rinnovo solo quando le opere ancora da eseguire risultino conformi alla normativa urbanistico-edilizia al momento vigente del rinnovo. In tal caso il Titolare del Permesso di Costruire deve presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo prima della scadenza del titolo abilitativo.-

6.5.6 Il rilascio del nuovo Permesso non è subordinato al versamento di alcun contributo di cui all'art. 119 della L.R. 1/05 (oneri di urbanizzazione o costo di costruzione) nel caso di richieste di completamento lavori inerenti solo opere di rifinitura, già approvate in sede di rilascio di permesso di costruire. Negli altri casi, pur restando fermi gli oneri di urbanizzazione già versati in sede di rilascio del permesso originario, sarà dovuto a titolo di conguaglio, il versamento della differenza tra il Costo di Costruzione determinato con i costi e le modalità vigenti al momento della richiesta di rilascio del nuovo titolo e la somma già versata con il primo Permesso.

6.5.7 Nel caso di interventi di nuova costruzione o ampliamenti i cui lavori non siano arrivati almeno alla copertura dell'edificio, anche se al grezzo, il Costo di Costruzione dovrà essere ricalcolato e versato per intero secondo i tempi e le modalità vigenti al momento della richiesta di rilascio del nuovo titolo abilitativo.

## Art. 7 Segnalazione Certificata di Inizio Attività

### 7.1 OPERE SOGGETTE A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

7.1.1 Ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/2005, sono soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività:

- a) gli interventi di cui all'articolo 78 comma 1 della L.R. 1/2005 qualora siano specificamente disciplinati dal regolamento urbanistico di cui all'articolo 55, dai piani attuativi comunque denominati, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 4;
- b) le opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardano cave e torbiere;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della L.R. 1/2005;
- d) le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- f) ogni altra trasformazione che, in base alla legge regionale 1/2005, non sia soggetta a permesso di costruire.

7.1.2 Sono inoltre soggetti a SCIA:

- a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che si tratti di interventi diversi da quelli disciplinati dall'articolo 80, comma 2, lettera a); detti interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare mutamenti della destinazione d'uso;

c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 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; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

d) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio 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 di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1) demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

3) modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20 per cento del volume esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'articolo 55, comma 2, lettera b);

e) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di

autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'articolo 55, comma 2, lettera b).

7.1.3 Le opere di cui ai commi precedenti comportano la corresponsione del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005 nei casi ivi specificati e nella misura stabiliti dagli appositi atti comunali.

7.1.4 Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di cui al comma 5 dell'art. 84 L.R. 1/05 l'avente titolo deve presentare una nuova SCIA concernente la parte non ultimata. In tal caso, relativamente al contributo dovuto, valgono le medesime disposizioni in vigore per i Permessi di Costruire di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 6.5 del presente regolamento.

## 7.2 SCIA SUBORDINATA AD ATTO DI ASSENSO O NULLA OSTA – CONTROLLI

7.2.1 Le opere e gli interventi di cui ai commi 7.1.1 e 7.1.2 del precedente articolo sono subordinate all'acquisizione del preventivo atto di assenso nei seguenti casi:

- per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio ed il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 <sup>(1)</sup>, secondo quanto precisato all'art. 17 del presente Regolamento;
- per l'esecuzione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria da realizzarsi su immobili assoggettati alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla L. 183/89 o dello strumento urbanistico comunale (Piano Strutturale) limitatamente alle aree inserite in classe 3 – 4 di Pericolosità Idraulica e 3 – 4 di Pericolosità di Frana, geologica o sismica.

7.2.2 Per quanto attiene agli immobili qualificati come beni culturali ed assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (già L. 1089/39) non può procedersi a denuncia di inizio attività se non dopo che il progetto sia stato espressamente approvato a norma dell'art. 22 dello stesso D.Lgs. 42/2004.

7.2.3 La denuncia di inizio attività è effettuata con le modalità e le procedure di cui all'art. 84 della L.R. 1/05.

7.2.4 La denuncia di inizio attività è corredata dal progetto delle opere (costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal presente Regolamento per l'intervento ricorrente Allegato E) e dalla dettagliata relazione di cui all'art. 84, comma 1 lettera a) della LR 1/05

7.2.5 Nei casi in cui le opere previste dalla D.I.A. siano soggette al contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005, il relativo versamento deve essere effettuato entro venti giorni dalla data di

---

<sup>1</sup>(<sup>1</sup>) già art. 7 della L. 1497/39

deposito della denuncia. L'attestazione di avvenuto versamento deve essere trasmessa al Servizio Urbanistica e Edilizia.

7.2.6 Per quanto riguarda le procedure e le modalità di attuazione delle Denunce Inizio Attività si fa riferimento all'art. 84 commi 2-3-4-5-6 e 7 della L.R. 1/05.

7.2.7 Ai fini del controllo sulle denunce di inizio attività, trattandosi di dichiarazioni sostitutive di atto notorio ai sensi dell'art 71 del DPR 445 del 28/12/2000, il Comune si riserva di eseguire controlli a campione su tutte le DIA presentate controlli a campione in una percentuale non inferiore al 25% e non superiore al del 30 % secondo le seguenti modalità:

- le verifiche dovranno essere effettuate nell'arco di ciascun trimestre, entro i 45 giorni successivi alla scadenza di detto termine;
- in ogni caso sono soggette a verifica, oltre il limite indicato e a prescindere dalla procedura di sorteggio, le DIA per le quali vi siano fondati sospetti di irregolarità amministrativa anche a seguito di precedenti comportamenti ed atti presentati dall'interessato e quelle richieste da altri uffici e/o amministrazioni interessate;
- i controlli saranno attuati previo sorteggio, che dovrà avvenire alla presenza del Responsabile del Servizio, o in caso di assenza da suo delegato, e di due testimoni;
- ai soggetti estratti a sorte dovrà essere data comunicazione dell'esito delle verifiche e comunque, prima di procedere con eventuali provvedimenti sanzionatori o repressivi, comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della Legge 241/90;
- la verifica della veridicità delle autocertificazioni avviene attraverso la richiesta di conferma scritta – anche attraverso strumenti informatici – alla pubblica Amministrazione competente;
- eventuali accertamenti di non veridicità delle autocertificazioni presentate, comporterà le conseguenze previste dalla vigente normativa.

### 7.3 ATTO DI ASSENSO

7.3.1 L'Atto di Assenso per le opere non soggette a vincolo paesaggistico è effettuato mediante provvedimento del Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia o comunicazione del parere della Commissione Edilizia Comunale, qualora istituita dall'Amministrazione Comunale.

## Art. 8 Varianti in corso d'opera

8.1 Alle opere in corso di esecuzione a seguito di Permessi di Costruire nonché di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, è possibile apportare varianti in corso d'opera con le modalità e procedure di cui all'art. 83 bis della LR 1/2005 (varianti finali).

8.2 Non è necessario alcun adempimento preliminare per eseguire in corso d'opera varianti che:

- siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati,
- non comportino modifiche della sagoma o incremento della S.U.L. della costruzione;
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non comportino incremento del numero delle unità immobiliari;
- non necessitino del preventivo rilascio della autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004<sup>(1)</sup> e/o dell'atto di assenso di cui all'art. 7.2 del presente Regolamento.

8.3 Per gli immobili qualificati come beni culturali ed assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (già L. 1089/39) non può procedersi alle varianti di cui al comma precedente se non dopo che il progetto sia stato espressamente approvato a norma dell'art. 22 dello stesso D.Lgs. 42/2005.

8.4 Dette varianti sono eseguibili in qualsiasi momento e per le medesime sussiste esclusivamente l'obbligo di trasmettere al Comune il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente a dichiarazione che asseveri la sussistenza dei requisiti di cui al sopraccitato articolo, entro e non oltre 90 giorni dalla scadenza del titolo abilitativo se non dovuto alcun contributo a conguaglio.

8.5 Qualora le varianti eseguite comportino un incremento del contributo dovuto ai sensi del Titolo VII della L.R. 1/2005, l'interessato dovrà procedere ai conguagli del caso prima degli adempimenti finali di cui al comma precedente e comunque, entro la scadenza del titolo abilitativo, per tale conguaglio si dovranno applicare gli oneri in vigore alla data di rilascio del titolo originario.

---

<sup>1</sup>(<sup>□</sup>) già art. 7 della L. 1497/39

## **Art. 9 Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria**

### 9.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 140 DELLA L.R. 1/2005

9.1.1 Le opere edilizie eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità dal medesimo o comunque con difformità che eccedano i limiti delle varianti di cui, al comma 8.2 fino a che non sia stato eseguito il provvedimento sanzionatorio possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 140 della L.R. 1/2005.

Per i fini di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui al Titolo VIII della LR 1/2005.

### 9.2 OPERE NON SANABILI AI SENSI DEL TITOLO VIII DELLA LR 1/2005

9.2.1 Per le opere eseguite in assenza di atto abilitante e non sanabili con la procedura di cui ai commi precedenti, trovano applicazione le sanzioni e procedure previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005.

### 9.3 SANATORIE CON OPERE DI COMPLETAMENTO

9.3.1 Nel caso in cui l'accertamento di conformità non sia possibile nello stato in cui si trovano le opere al momento della richiesta di sanatoria ai sensi del precedente comma 9.1.1, sarà sempre possibile avanzare istanza di completamento delle opere con sanatoria delle parti già eseguite, sempreché lo stato finale di progetto risulti conforme alla vigente disciplina edilizio-urbanistica. In tal caso l'atto abilitante sarà rilasciato parzialmente in sanatoria e sarà efficace solo al momento dell'avvenuta esecuzione delle opere in conformità al progetto di completamento.

9.3.2 In caso di sanatoria parziale la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè anche tutte le opere che, seppur da eseguirsi in forza dell'atto, siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo. La sanzione non dovrà invece applicarsi per quelle opere che seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo non abbiano con le stesse specifico nesso funzionale.

## **Art. 10 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza**

10.1 Potranno essere iniziate in assenza di Permesso o SCIA:

- le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;

- le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.

10.2 Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di Permesso di Costruire oppure con il deposito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in funzione del tipo di intervento ricorrente.

10.3 Alle disposizioni di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere non sanzionabili di cui al primo comma dell'art. 10 della L. 47/85 e cioè per le opere eseguite in assenza di titolo in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

## **Art. 11 Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione**

### 11.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

11.1.1 Le domande di Permesso di Costruire, nonché le SCIA, vengono redatte sugli appositi moduli a stampa messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale. Le domande devono essere corredate dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento.

11.1.2 Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a richiedere l'atto abilitante e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, il quale assume ogni responsabilità relativa.

11.1.3 Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune, contestualmente, dal titolare dell'atto abilitante e dagli interessati.

11.1.4 I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al Regolamento Urbanistico, al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

11.1.5 La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono prescritte nell'Allegato E al presente Regolamento. Dette prescrizioni potranno essere modificate in funzione di mutate esigenze operative e funzionali con motivata Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia.

## 11.2 PROGETTI INCOMPLETI

11.2.1 Qualora il responsabile del procedimento accerti che la documentazione è incompleta o comunque che la stessa non è sufficiente ai fini dell'esame del progetto, provvederà a richiedere all'interessato, una ed una sola volta, gli atti o elaborati mancanti.

11.2.2 Nel caso in cui l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro 120 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica. Qualora la natura o complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustificano, su motivata richiesta dell'interessato potranno essere assegnati termini temporali maggiori.

<p style="text-align: center;"><b>Art. 12 Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari</b></p>
--

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

<p style="text-align: center;"><b>Art. 13 Contributo di Permesso di Costruire.</b></p>
--

### 13.1 Onerosità degli atti abilitanti alla costruzioni

13.1.1 L'esecuzione di opere edilizie, indipendentemente dalla tipologia degli atti che le abilitano, comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, secondo quanto disposto dal Titolo VII della L.R. 1/2005.

13.1.2 Sono fatti salvi i casi in cui la stessa L.R. 1/2005 stabilisca il carattere gratuito dell'atto.

13.1.3 Ai fini di quanto disposto all'art. 124 comma 2 lettera b) della L.R. 1/2005 relativamente all'esenzione del contributo relativo al costo di costruzione nel caso di interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari, sono considerati edifici unifamiliari quelli che soddisfino a tutti i seguenti requisiti :

- siano destinati ad uso residenziale;
- siano privi di parti comuni;
- siano autonomamente utilizzabili, ancorché compresi in schiere o tipologie in linea;

- siano costituiti da una sola unità immobiliare ad uso residenziale che occupi l'intera costruzione, dalle fondazioni alla copertura, fatti salvi i soli vani accessori e pertinenziali (cantina, garage, ecc.) che possono avere propria e distinta rappresentazione catastale;
- presentino una S.U.L. non superiore a mq. 150.

13.1.4 Per quanto riguarda l'onerosità derivante dall'incremento del numero di unità immobiliari, si fa riferimento alla situazione catastale alla data 01/09/1967.

## 13.2      CONTRIBUTO COMMISURATO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

13.2.1 La quota parte del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione si determina applicando al volume virtuale della costruzione (oppure, ove previsto, alla sua superficie) la tariffa unitaria stabilita con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale in funzione delle diverse destinazioni d'uso.

## 13.3      CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

13.3.1 La quota parte del contributo commisurato al costo di costruzione si determina applicando alla superficie complessiva di cui all'art. 2 DM 10/05/1977 la tariffa unitaria stabilita con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

## **CAPITOLO III : COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE COMUNALE DEL PAESAGGIO**

### **Art. 14 Commissioni Consultive della Amministrazione Comunale**

14.1 E' facoltà dell'Ente di istituire la Commissione Edilizia con apposita deliberazione (art. 85 della L.R. 1/2005).

14.2 Per l'esercizio delle funzioni di cui all'art. 88 della L.R. 1/2005 (*Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica*) viene istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio ai sensi dell'art. 89 della medesima L.R. 1/2005.

### **Art. 15 Commissione Edilizia**

15.1 La Commissione Edilizia è formata :

- dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia, o suo delegato,
- da un Funzionario Tecnico del Servizio LL.PP. e Ambiente, o suo delegato.
- da un architetto, un ingegnere, un geometra o perito edile, un geologo ed un agronomo.
- Dal Sindaco o suo delegato, con funzioni di relatore alla Giunta Comunale, con presenza senza diritto di voto ai lavori della Commissione.

15.2 La Commissione Edilizia si riunisce di norma una volta al mese. Ulteriori riunioni potranno essere disposte dal Responsabile del Servizio ogni qualvolta ne ravvisi la necessità.

15.3 La Commissione Edilizia è presieduta dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia o, in caso di sua assenza e su sua delega, da un membro della stessa Commissione. Alla stesura dei verbali provvederà personale amministrativo dello stesso Servizio.

15.4 Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide ogni qualvolta siano presenti il Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia (o, in caso di sua assenza, il delegato) il Funzionario Tecnico del Servizio LL.PP. e Ambiente e almeno tre membri elettivi.

15.5 Il parere della Commissione Edilizia è richiesto, qualora la stessa sia istituita, esclusivamente per i seguenti tipi di progetto:

- a) progetti che comportino deroga rispetto alla prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico nei limiti ammessi dall'art. 54 della L.R. 1/05;
- b) annullamento di Permessi di Costruire già rilasciati;
- c) richieste di Permesso di Costruire;
- d) progetti per i quali viene richiesto l'atto di assenso di cui all'art. 7.2 del presente Regolamento;
- e) progetti che, in applicazione di disposizioni normative, comportino eccezione alle disposizioni generali di tutela di cui al Capitolo XIX;
- f) tutti gli strumenti urbanistici di natura pubblica e privata nonché tutte le norme regolamentari di carattere urbanistico.

15.6 Progetti diversi da quelli elencati al comma precedente non devono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia, se non in casi particolari nei quali il Responsabile del Procedimento potrà acquisirne il parere comunque entro il termine temporale assegnatogli per formulare la motivata proposta di cui alla LR 1/2005.

15.7 In nessun caso il ricorso al parere della Commissione Edilizia dovrà causare appesantimento del procedimento o comportare ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto abilitante richiesto.

15.8 Sarà relatore della Commissione Edilizia il Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia o suo delegato.

15.9 Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno svolte dal personale del Servizio Urbanistica e Edilizia;

15.10 Saranno considerati dimissionari quei Commissari che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.

15.11 I componenti la Commissione non potranno essere presenti all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati e all'esecuzione dei quali essi siano comunque interessati.

15.12 Il parere della Commissione è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio di alcun atto autorizzativo che è riservato esclusivamente al Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia, il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

15.13 I membri elettivi durano in carica per il periodo del mandato amministrativo e potranno essere rieletti una sola volta.

15.14 La validità del parere della Commissione edilizia Comunale è per un anno dalla data della seduta.

### **Art. 16 Commissione Comunale per il Paesaggio**

16.1 Per l'esame di domande di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004<sup>(1)</sup>, il Comune si avvale della Commissione Comunale per il Paesaggio composta da tre membri esperti in materia paesistica ed ambientale scelti tra quelli in possesso dei requisiti di cui al comma 6 dell'art. 89 della LR 1/2005.

16.2 SOPPRESSO

16.3 I tre membri della Commissione Comunale per il Paesaggio, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 89 della LR 1/2005 sono nominati dalla Giunta comunale e sono scelti, sulla base di curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità richiesti dalla vigente normativa statale e regionale.

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

16.5 Il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio viene espresso con la presenza di almeno due componenti e deve recare menzione dei voti espressi dagli stessi e delle relative motivazioni.

16.6 Gli esperti nominati quali componenti della Commissione Comunale per il Paesaggio restano in carica per il periodo del mandato amministrativo e potranno essere rieletti una sola volta.

16.7 La validità del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio è per un anno dalla data della seduta.

### **Art. 17 Progetti da sottoporre al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio**

17.1 Sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio i progetti ricadenti in zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio della autorizzazione di cui all'art.

---

<sup>1</sup> già art. 7 della L. 1497/39

146 del D.Lgs. 42/2004, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo (aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del Dec. Lgs 42/2004).

17.2 Gli interventi elencati all'art. 149 del Dec. Lgs. 42/04 non sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, in quanto per gli stessi non è richiesto il rilascio della autorizzazione paesaggistica.

17.3 Sono inoltre sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio tutti gli interventi per i quali le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Edilizio prevedono la presentazione di specifico "atto di assenso" da sottoporre all'esame di detta Commissione, le richieste di Permesso di Costruire (con esclusione delle richieste per la costruzione di annessi precari amatoriali) oltre che tutti i piani attuativi (P.R. – P.U.E. e P.U.C.).

### **Art. 18 Ordine del giorno dei lavori**

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

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

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

varianti in corso d'opera;

- procedure di sfratto eseguite o sfratto esecutivo in corso;
- minaccia di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
- interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- opere pubbliche o comunque di pubblico interesse;
- altre situazioni che, non riconducibili a quelle in precedenza indicate, siano suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità.

## CAPITOLO IV : STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

### Art. 19 Piani Urbanistici - Attuativi

19.1 I Piani Urbanistici Attuativi sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nel P.R.G. nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G.

19.2 I Piani Attuativi. possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento.

19.3 I P.U.E. di iniziativa pubblica o privata comprendono :

- a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42.
- b) Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art. 28 della L. 1150/42.
- c) Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62.
- d) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71.
- e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 457/78 ed al Titolo II della L.R. 59/80;
- f) Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella Legge 493/93;
- g) Programmi integrati di intervento promossi dal Comune ai sensi della L.179/92;
- h) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/2005 o della legislazione nazionale vigente in materia.

19.4 Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi artt. 20, 21, 22, 23 e 24 nonché quelle previste nelle N.T.A. del P.R.G. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di P.U.E., valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

## **Art. 20 Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata PUE**

20.1 I Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti, soltanto nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G.

20.2 Con apposita deliberazione di Giunta, il Comune può invitare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato a predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione entro termini stabiliti. Trascorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo periodo del presente comma.

20.3 Il Comune, in sede di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, può, ove se ne ravvisi il pubblico interesse, permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle N.T.A. del P.R.G.

20.4 Nelle aree di cui al comma 20.1, in assenza di piano attuativo, sarà possibile intervenire soltanto sul patrimonio edilizio esistente, con interventi di cui alle lettere "a", "b" e "c" dell'art. 31 L.457/78; fatte salve eventuali diverse disposizioni di carattere nazionale o regionale.

## **Art. 21 Piani di Recupero di iniziativa privata**

21.1 I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico o dal presente Regolamento.

21.2 L'individuazione delle zone di recupero avviene in riferimento alle categorie di degrado di cui all'art. 73 della L.R. 1/2005; la deliberazione di individuazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.

21.3 I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati.

21.4 Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, normative od interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante. In tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 – 17 della L.R. 1/2005. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.

21.5 Preliminarmente alla predisposizione del Piano di Recupero, i proprietari avanzano richiesta di autorizzazione a redigere il Piano medesimo, corredando la domanda con un progetto preliminare costituito dalla documentazione di cui al successivo articolo 23.

21.6 La richiesta di autorizzazione, corredata del progetto preliminare, sarà istruita dall'Ufficio e sottoposta al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio anche se al di fuori dell'ambito di competenza. L'autorizzazione a presentare il Piano di Recupero sarà rilasciata con delibera della Giunta Comunale impartendo, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.

21.7 Il progetto definitivo del Piano di Recupero, costituito dagli elaborati di cui al successivo articolo, è istruito dai competenti Uffici Comunali e quindi sottoposto al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio. Successivamente la proposta di Piano di Recupero viene sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione.

21.8 Il Piano di Recupero trova poi attuazione mediante la presentazione dei progetti edilizi ed il rilascio dei relativi Permessi di Costruire o denunce Inizio Attività.

21.9 Il Piano di Recupero, sulla base di approfonditi studi tipologici, morfologici e storici, potrà modificare la classificazione prevista dal Regolamento Urbanistico per gli edifici interessati dal Piano medesimo, eccezion fatta per quelli notificati, anche solo parzialmente, ai sensi dell'art. 21 – 22 del D.Lgs 42/04. Le modifiche di classificazione eventualmente previste dovranno essere debitamente evidenziate già in fase di richiesta preliminare.

## **Art. 22 Elaborati dei Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)**

22.1 Fermo restando che il P.U.E. dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) Planimetria d'inquadramento georeferenziata dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- b) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa documentazione fotografica;
- c) Progetto planovolumetrico georeferenziato, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali, e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento;

- d) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- e) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.E., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "e";
- f) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.
- g) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo P.U.E.
- h) Relazione tecnica illustrativa
- i) Norme tecniche di attuazione
- j) Schema della Convenzione
- k) Ulteriore documentazione descritta all'art. 67 della L.R. 1/05 non compresa nel presente articolo.

<b>Art. 23 Elaborati dei Piani di Recupero</b>
--

23.1 Fermo restando che il Piano di recupero dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, la richiesta di autorizzazione alla redazione del Piano di Recupero dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

- a) Relazione generale contenente :
  - gli obiettivi del Piano e le modalità di attuazione,
  - indicazione delle categorie di intervento previste,
  - individuazione dei soggetti operatori,
  - linee essenziali delle norme tecniche di attuazione,
  - proposta degli impegni che gli attuatori assumeranno nei confronti del Comune (da definire successivamente nello schema di convenzione);

- b) Planimetria d'inquadrimento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- c) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- d) Documentazione fotografica;
- e) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le eventuali situazioni di degrado.
- f) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 completo di planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli interventi previsti secondo le classificazioni di cui alle N.T.A del Regolamento Urbanistico. Il progetto dovrà indicare le unità minime di intervento, le unità immobiliari, le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre contenere la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e la normativa del presente Regolamento. In fase di autorizzazione preliminare il progetto planivolumetrico potrà essere redatto in forma schematica.
- g) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.

23.2 Il Piano di recupero è costituito dagli elaborati di cui alle lettere da a) a f) del comma precedente, debitamente adeguati alle eventuali prescrizioni impartite con l'autorizzazione alla redazione del Piano di Recupero e dai seguenti elaborati:

- h) Planimetria di inquadramento nel rapporto 1:2000 o 1:5000 estratta dal regolamento Urbanistico vigente nonché da quello adottato nel caso di varianti contestuali con individuazione della zona di recupero cui il Piano si riferisce,
- i) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita nel caso degli immobili censiti in classi I e II,
- l) Planimetria quotata nel rapporto 1:1000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici (verde e parcheggi), nonché delle aree di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- m) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportare le previsioni del progetto di cui alla precedente lettera "f";
- n) Programma di attuazione e di coordinamento degli interventi necessari a realizzare il Piano,

- o) Norme Tecniche di Attuazione,
- p) Schema di convenzione con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti,
- q) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.
- r) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano,
- s) Ulteriore documentazione descritta all'art. 67 della L.R. 1/05 non compresa nel presente articolo.

#### **Art. 24 Convenzioni**

24.1 La Convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.R.G.;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; inclusi gli oneri di progettazione e le spese di trasferimento al Comune;
- c) Riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti.
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

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

<b>Art. 25 Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.).</b>
---

25.1 I Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.) sono progetti edilizi di carattere unitario la cui realizzazione è assoggettata all'obbligo di convenzionamento pur realizzandosi per intervento diretto.

25.2 I P.U.C. sono previsti come obbligatori esclusivamente nelle aree delimitata da apposita perimetrazione sulle planimetrie di P.R.G.

25.3 Fermo restando che il P.U.C dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- b) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa documentazione fotografica;
- c) Progetto planivolumetrico, In scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali, e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento;
- d) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- e) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.C., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse.
- f) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed

eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.

- g) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo P.U.C.
- h) Relazione tecnica illustrativa
- i) Norme tecniche di attuazione
- j) Schema della Convenzione

## **CAPITOLO V : DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE**

### **Art. 26 Definizioni edilizie ed urbanistiche.**

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli da 27 a.45

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

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

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

### **Art. 27 Superficie territoriale (S.T.)**

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

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

28.1 È la superficie delle aree da cedere al Comune e destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici. Essa è di norma indicata per le aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica e, ove prevista, risulta dalle tabelle e schede che fanno parte integrante delle N.T.A. del P.R.G.

### **Art. 29 Superficie fondiaria (S.F.)**

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

### **Art. 30 Superficie utile lorda (S.U.L.)**

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

- a) dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
- b) dei porticati a piano terreno ad uso privato e delle logge limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della S.U.L. interessata dal progetto; la superficie di logge e porticati è calcolata con riferimento al perimetro determinato dalle strutture verticali portanti;
- c) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte;
- d) delle bussole di entrata fino ad una superficie di mq. 6 nonché delle pensiline con sporgenze fino a ml. 3.00;
- e) dei locali per volumi tecnici di cui al successivo art. 40 e delle parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, pozzi scala condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.U.L. quando interni a singole unità immobiliari);
- f) del piano parzialmente interrato, adibito anche ad autorimessa, che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano con intradosso del solaio di oltre ml. 1.20 dalla quota di cui alla lettera "b" del comma 33.1, precisandosi come nel caso di terreni comunque inclinati si debba assumere il valore medio;
- g) del piano completamente interrato, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 10% della superficie coperta;

- h)** di autorimesse interrate anche oltre il piano completamente interrato, fermo restando il rispetto di quanto prescritto all'art. 56;
- i)** SOPPRESSO
- j)** dei sottotetti con altezza all'imposta inferiore a mt 0.30 e pendenza di falda non superiore a 30% purchè di altezza massima non superiore a mt 2.40;
- k)** delle soffitte/soppalchi nel limite del 50% della S.U.L. dell'edificio, sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza maggiore del 23% e non superiore a 30%, collegate funzionalmente a unità sottostanti a condizione che l'altezza media del piano sia non maggiore di ml. 2,40 riferita all'intero piano e che la conformazione della copertura non consenta, in nessuna parte, la realizzazione di una superficie superiore a mq 9 con altezza media pari o superiore a 2.70 mt oltre alle parti eventualmente computate come S.U.L. (quando la soffitta sia suddivisa in più porzioni annesse a distinte unità immobiliari dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione).
- l)** delle soffitte/soppalchi nel limite del 50% della S.U.L. dell'edificio, a sottostanti coperture con pendenza inferiore al 23% (ivi comprese le coperture piane) connesse a unità sottostanti a condizione che l'altezza media del piano non sia superiore a ml. 1,80 riferita all'intero piano; e che la conformazione della copertura non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come S.U.L. (quando la soffitta sia suddivisa in più porzioni annesse a distinte unità immobiliari dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione);
- m)** dei palchi morti ed in genere delle superfici con accessibilità limitata al solo deposito di oggetti;
- n)** dei cavedi, chiostrine e simili.
- o)** dei porticati eccedenti la quota di cui alla lettera "b" che vengano realizzati al piano terreno o seminterrato al fine di conseguire il livello di protezione idrogeologica prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. per i soprastanti locali di abitazione permanente;
- p)** dei piccoli manufatti di cui al successivo art. 62.2 lettera d).

30.2 Le superfici di cui alle lettere "f", "g", "l", "m", "n" ed "k" non vengono escluse dal computo della S.U.L. ma, viceversa, debbono essere conteggiate per intero, quando a seguito di

specifica deroga o per la vetusta epoca di costruzione siano legittimamente utilizzate come locali abitabili (come definiti all'art. 116.2) o come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o di supporto (rispettivamente come definiti all'art. 124 commi 2,3,4 e 5) o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone e siano pertanto assimilabili a quelle in precedenza indicate (quando adibite ad uno degli usi diversi di cui all'art. 134).

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

30.4 Ove siano impiegati sistemi di isolamento delle strutture murarie perimetrali sia ai fini di contenimento energetico che di isolamento acustico gli spessori eccedenti i cm 30 non concorrono alla formazione della SUL.

30.5 Nel caso siano messi in opera sistemi integrativi di produzione energetica attraverso l'impiego di fonti rinnovabili (eolica, solare, geotermica, idroelettrica ecc.) ovvero combustibili tipo "cippati" "pallets" e similari in grado di coprire oltre il 50% del fabbisogno energetico totale del fabbricato (dimostrato con progetto esecutivo e idonea documentazione sviluppata secondo i criteri guida di cui all'allegato D) la SUL viene calcolata al netto delle murature perimetrali.

30.6 In caso di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia la sommatoria delle superfici dei locali f) g) l) k) di cui al punto 30.1, con esclusione delle superfici destinate ad autorimessa, non deve superare la SUL dell'unità cui sono asservite ferma restando per ogni unità immobiliare una superficie minima di 25 mq.

### **Art. 31 Superficie coperta (S.C.)**

31.1 È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, esclusi tutti gli elementi che non costituiscono S.U.L. (fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 56).

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

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

### **Art. 33 Altezza massima del fabbricato (HM - n PIANI)**

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

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

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

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

- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

33.4 Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte e del computo dei piani ammessi quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 30% ed impostata alla quota di cui alla lettera "a" del comma 33.1.

33.5 A meno delle coperture provviste di terrazze a tasca come definite all'art.171 le coperture comunque arretrate sui fronti configurano piani utili ai fini del computo dei piani ammessi ancorché privi di requisiti di abitabilità in tutto o in parte;

33.6 Qualora le N.T.A. del P.R.G. prescrivano un'altezza massima da determinarsi in funzione dell'edificato circostante, la condizione si intende soddisfatta quando siano verificate entrambe le seguenti condizioni :

- l'altezza media ponderale dell'edificio non sia superiore all'altezza media ponderale dell'edificato preesistente così come individuato dalle N.T.A.;
- l'altezza massima di ciascun fronte dell'edificio non sia superiore al più alto fronte dell'edificato preesistente così come individuato dalle N.T.A.

33.7 Ogni qualvolta le N.T.A. del P.R.G. prescrivano che il piano di calpestio dei locali a destinazione abitativa debba essere impostato a livello superiore rispetto alla quota indicata dal primo comma del presente articolo al fine di assicurare un determinato franco rispetto al massimo livello di esondazione verificatosi nella zona, si applicano le seguenti prescrizioni :

- l'eventuale altezza massima determinata in funzione dell'edificio circostante preesistente, viene valutata dalla quota di cui alla lettera "b" del precedente comma 38.1.
- il riferimento in basso per la determinazione dell'altezza del nuovo edificio si assume corrispondente alla quota minima prescritta dalle N.T.A. del P.R.G.

33.8 In tutto il territorio comunale, l'altezza massima di ciascun fronte degli edifici non può superare i ml. 13.50 (4 p ft), misurati come previsto dal presente articolo. Il superamento dell'altezza indicata al comma precedente potrà essere ammesso soltanto previo parere della Commissione Edilizia e comunque esclusivamente nel caso di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico;

#### **Art. 33/bis      Albedo**

Si definisce albedo il rapporto tra l'energia solare incidente su una superficie e quella riflessa dalla superficie stessa espresso in valore percentuale.

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

È il rapporto S.U.L./S.T. fra la superficie utile lorda (S.U.L.) costruibile e la superficie territoriale (S.T.), entrambe espresse in metri quadrati.

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

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

#### **Art. 36Capacità edificatoria delle aree**

36.1 Si definisce come capacità edificatoria di un'area (sia essa già edificata o meno) la massima quantità di S.U.L. realizzabile sulla medesima.

36.2 Nel caso di aree per le quali il P.R.G. preveda un indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) o territoriale (U.T.), la capacità edificatoria si determina applicando alla superficie del terreno l'indice ricorrente come specificato nel dettaglio al comma 47.1.

36.3 Nel caso di immobili esistenti come definiti al successivo art. 40 e comunque nelle aree per le quali il P.R.G. non preveda alcun indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, la capacità edificatoria si determina in funzione della S.U.L. esistente come descritto nel dettaglio al comma 47.3.

36.4 Lo sfruttamento della capacità edificatoria può avvenire mediante qualsiasi intervento suscettibile di comportare incremento di S.U.L. (nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia), fermi restando in ogni caso i limiti prescritti dal P.R.G. o derivanti dall'applicazione del presente Regolamento.

### **Art. 37 Volume del fabbricato (V.F)**

37.1 È il volume virtuale da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, le N.T.A. del P.R.G. od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione. Esso è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (S.U.L.) per le altezze virtuali (Hv) relative alle diverse destinazioni d'uso come di seguito specificate :

- |  |                |
|--|----------------|
| a) superfici ad uso artigianale/industriale :            | Hv = ml. 4,50  |
| b) superfici ad uso commerciale :                        | Hv = ml. 3,50  |
| c) superfici ad uso direzionale :                        | Hv = ml. 3,50  |
| d) superfici ad uso residenziale :                       | Hv = ml. 3,20  |
| e) superfici ad uso turistico ricettivo :                | Hv = ml. 3,20  |
| f) superfici ad uso agricolo :                           | Hv = ml. 3,20  |
| g) superfici ad uso sportivo :                           | Hv = m.l. 3,50 |
| h) superfici ad usi diversi da quelli sin qui indicati : | Hv = ml. 3,50  |

37.2 L'altezza virtuale delle superfici di cui alla lettera "b" è elevata a ml. 4,50 quanto si tratti di attività commerciali qualificabili come strutture di commercio all'ingrosso oppure grandi strutture ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (esercizi commerciali di superficie superiore a mq. 2.500).

37.3 Nel caso di interventi di E.R.P. fruanti di contributi pubblici, le altezze virtuali di cui ai commi precedenti hanno valore solamente ai fini della determinazione del contributo di concessione mentre, per tutte le altre verifiche tecniche si farà riferimento alle altezze geometriche ed alle prescrizioni tecniche delle specifiche normative di riferimento.

### **Art. 38**Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.)

È il rapporto V.F./S.T. fra il volume del fabbricato (V.F.) e la superficie territoriale (S.T.), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

### **Art. 39**Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.)

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

### **Art. 40**Volumi tecnici

40.1 Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

40.2 Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :

- le cabine elettriche ed i locali caldaia qualunque sia il combustibile impiegato,
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere,
- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune,
- i serbatoi idrici,
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere,
- i vani scala a servizio di più unità immobiliari e quelli al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento,
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli scannafossi fino alla misura massima di 1.00 mt,

- tutti gli altri impianti tecnologici ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

40.3 I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante; realizzati con tipologie che ne prefigurano inequivocabilmente l'uso e di norma essere compresi nel 5% della SUL residenziale della unità servita salvo maggiori superfici in caso di documentata necessità.

#### **Art. 41 Sagoma dell'edificio**

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

- le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione incluse le logge ed i porticati;
- la copertura piana o inclinata.

41.2 Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo fino a 3,00 mt di aggetto,
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti dello spessore massimo della muratura per la realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica.
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 3,00;
- gli incrementi degli spessori dei solai e delle pareti finalizzati alla ecoefficienza della costruzione.

41.3 Ai fini della determinazione della sagoma è ininfluenza la sostituzione delle coperture piane con coperture inclinate nei limiti di pendenza ammessi dalle norme vigenti.

#### **Art. 42 Logge e porticati**

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

42.2 Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche :

- almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;

- almeno 1/4 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

42.3 Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

#### **Art. 43 Prospetti**

43.1 Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.

43.2 Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostre o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.

43.3 Non costituiscono modifica dei prospetti, anche ai fini dell'art. 7.2.1, le seguenti opere :

- sostituzione degli infissi (ferme restando le prescrizioni del Capitolo XVIII);
- riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e semprechè si tratti aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato;
- le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dal presente Regolamento.

#### **Art. 44 Analisi storico-critico-stilistica**

44.1 Gli interventi su edifici esistenti assoggettati a restauro come massimo intervento ammissibile devono essere corredati, ai sensi dell'art. 81 della LR 1/05, da una analisi storico-critica stilistica dell'edificio.

44.2 I contenuti di detta analisi dovranno essere sostanzialmente quelli dell'art. delle N.T.A. del P.R.G. e pertanto i seguenti:

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) analisi dello stato attuale con individuazione:

- della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
  - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

<b>Art. 45 Analisi storico-critico-stilistica per edifici assimilati a quelli vincolati</b>
---

45.1 Nel caso di edifici classificati come assimilati a quelli tutelati, i contenuti della analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori tutelati dal tipo di classificazione ricorrente, come meglio specificato nelle norme relative.

## **CAPITOLO VI : NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 46 Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.**

46.1 Per tutti i fini del presente Regolamento si considerano come “edifici esistenti” quelli che alla data di entrata in vigore del Regolamento medesimo risultino ultimati e funzionalmente utilizzabili. Non sono considerati edifici esistenti quelli i cui atti autorizzativi siano stati rilasciati dopo l’approvazione del Regolamento Urbanistico i quali debbono essere considerati tutti gli effetti edifici di nuova costruzione.

46.2 Gli edifici di nuova costruzione (e cioè tutti gli edifici realizzati in forza di atti autorizzativi di data successiva a quella di approvazione del Regolamento Urbanistico) mantengono detta loro qualificazione anche quando ultimati da tempo, continuando a valere per i medesimi le norme che il presente Regolamento e le N.T.A. del P.R.G. prescrivono per le nuove edificazioni. A tali edifici non si applicano le eccezioni, deroghe e soluzioni alternative che il presente Regolamento ammette sugli edifici esistenti ed inoltre gli interventi sui medesimi sono sottoposti alle limitazioni di cui al successivo comma 47.2.2.

### **Art. 47 Applicazione degli indici e capacità edificatoria**

#### 47.1 CRITERI GENERALI PER L’APPLICAZIONE DEGLI INDICI

47.1.1 La capacità edificatoria delle zone in cui l’attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione di Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) è determinata dall’indice di utilizzazione territoriale (U.T.), in base al quale viene determinata la massima quantità di S.U.L. edificabile, ovvero ai dati contenuti nelle relative schede oppure alle quantità direttamente indicate sulle tavole di RU. Gli altri indici e parametri urbanistici eventualmente prescritti dal RU. (indice di fabbricabilità territoriale I.T., numero dei piani, altezza massima degli edifici, distanza minima dai confini, ecc.) costituiscono ulteriori vincoli finalizzati ad orientare la progettazione secondo criteri stabiliti dal P.R.G. e limitano pertanto le possibili soluzioni progettuali con le quali può conseguirsi l’integrale sfruttamento della capacità edificatoria ammessa. Il rispetto sia dell’indice di utilizzazione territoriale che degli ulteriori parametri stabiliti dal P.R.G. (fatte salve le possibilità di deroga previste dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento) è in ogni caso condizione essenziale per la conformità dell’intervento alle previsioni del P.R.G. medesimo.

47.1.2 La capacità edificatoria dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di P.U.E. approvati che nel caso di edificazione in zone in cui è previsto l'intervento edilizio diretto, se non direttamente indicata dalle tavole e/o dalle schede di ciascun intervento è determinata in linea generale dall'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.), in base al quale viene determinata la massima quantità di S.U.L. edificabile sul lotto. Gli altri indici e parametri urbanistici eventualmente precritti dal P.R.G. (indice di fabbricabilità fondiaria I.F., numero dei piani, altezza massima degli edifici, distanza minima dai confini, ecc.) costituiscono ulteriori vincoli finalizzati ad orientare la progettazione secondo i criteri stabiliti dal P.R.G. e limitano pertanto le possibili soluzioni progettuali con le quali può conseguirsi l'integrale sfruttamento della capacità edificatoria ammessa sul lotto. Il rispetto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dal P.R.G., fatte salve le possibilità di deroga previste dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento, è in ogni caso condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni del P.R.G. medesimo.

47.1.3 Nel caso di edificazione successiva a P.U.E., il totale delle superfici utili lorde costruibili sui singoli lotti non può superare quello indicato dal P.R.G. o calcolato applicando, alla superficie territoriale l'indice di utilizzazione territoriale ove ricorrano le indicazioni.

47.1.4 Nell'applicazione degli indici di zona la capacità edificatoria del terreno deve essere calcolata al netto della S.U.L. degli edifici esistenti, come prescritto all'art. 30. Qualora la quantità di S.U.L. esistente sia superiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice U.F. (lotto saturo) la capacità edificatoria si determina secondo quanto prescritto per gli edifici esistenti al successivo comma 52.3.

## 47.2 EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI SUI MEDESIMI

47.2.1 Gli edifici di nuova costruzione, siano essi realizzati a seguito di P.U.E. che su lotti nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, devono rispettare integralmente gli indici e parametri urbanistici previsti dal P.R.G., calcolati come indicato nel Capitolo V ed applicati come prescritto al precedente comma 47.1.

47.2.2 Sugli edifici di nuova costruzione, una volta ultimati, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non siano espressamente preclusi dalle N.T.A. del P.R.G. Detti interventi non potranno comportare, in alcun caso, incremento degli indici e parametri urbanistici (calcolati come prescritto al comma precedente) oltre i limiti ammessi dallo strumento urbanistico in caso di nuova costruzione.

### 47.3 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

47.3.1 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno comportare variazione degli indici e valori urbanistici in dipendenza del tipo di intervento ammesso dalle N.T.A. del P.R.G. e ferma restando che la massima capacità edificatoria attribuita all'edificio.

47.3.2 La capacità edificatoria relativa ad ogni singolo edificio è pari alla S.U.L. esistente, calcolata come indicato all'art. 30 e, se del caso, rettificata come prescritto nei modi che seguono.

47.3.3 Negli edifici e zone nelle quali il P.R.G. ammetta un incremento percentuale della S.U.L. esistente, la capacità edificatoria si determina applicando a quest'ultima, una ed una sola volta, l'incremento ammesso dalle N.T.A. del P.R.G.

47.3.4 Nel caso di edifici esistenti che presentino locali di altezza interpiano superiore alla altezza virtuale stabilita dall'art. 43 per la specifica destinazione d'uso, la capacità edificatoria si determina applicando al valore della S.U.L. (se del caso già maggiorato come indicato al comma precedente) un coefficiente pari al rapporto tra l'altezza interpiano esistente e l'altezza virtuale ricorrente. Per l'ultimo piano considerato ai fini della S.U.L. (o nel caso di edifici monopiano), in luogo dell'altezza interpiano si assume l'altezza che intercorre tra il piano di calpestio dei locali e la quota di riferimento di cui alla lettera "a" del comma 33.1. In caso di altezza non costante sull'intero perimetro, si assume la media ponderale delle pareti perimetrali. Qualora l'altezza così determinata risulti inferiore all'altezza virtuale ricorrente non si applica alcun coefficiente correttivo.

47.3.5 Ai fini della applicazione del meccanismo perequativo di cui al comma precedente, la destinazione d'uso da considerare sarà quella risultante dall'ultimo atto abilitante (licenza o concessione o autorizzazione edilizia) rilasciato dal Comune prima del (data del RU vigente) oppure da concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 o L. 724/94. In assenza di specifico atto probante si farà riferimento alle caratteristiche tipologiche dei fabbricati. Gli eventuali mutamenti di destinazione eseguiti senza opere (e quindi senza apposito atto abilitante) sono del tutto irrilevanti per i fini di cui trattasi e pertanto si prescinde dai medesimi.

47.3.6 Ai fini delle determinazioni della capacità edificatoria degli edifici esistenti non si computano le superfici dei locali o manufatti, o delle porzioni dei medesimi, che abbiano altezza inferiore a ml. 1,80. Quanto precede anche qualora le superfici medesime si debbano valutare ai fini della determinazione della S.U.L. esistente secondo quanto prescritto dall'art. 30.

47.3.7 Ogni qualvolta un intervento comporti incremento di S.U.L. il parametro da assumere come principale riferimento per verificarne la conformità alle previsioni del P.R.G. è rappresentato dalla capacità edificatoria dell'immobile, fermo restando che, anche nel caso degli edifici esistenti, l'eventuale sussistenza di diversi indici o parametri urbanistici presuppone necessariamente anche il rispetto dei medesimi.

47.3.8 La verifica della S.U.L. deve essere condotta utilizzando, sia per lo stato precedente che per quello posteriore l'intervento, i criteri di calcolo di cui all'art. 30, previa determinazione della capacità edificatoria secondo quanto prescritto dai commi che precedono.

#### **Art. 48 Interventi sulle logge e sui porticati**

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

48.2 Nel caso di interventi che prevedano il riutilizzo parziale o totale di logge e porticati relativi a singole unità immobiliari o comunque a porzioni di edificio, la verifica di cui al comma 47.3.7 deve essere operata con riferimento alla consistenza dell'intero edificio cosicché sia sempre assicurato il rispetto della capacità edificatoria complessiva dell'immobile. Ove da detta verifica risulti possibile procedere ad incrementi di S.U.L. l'incremento relativo ad ogni unità immobiliare, salvo diversi accordi tra i singoli proprietari interessati, dovrà essere proporzionato alla consistenza delle logge o porticati di pertinenza rispetto a quelle complessivamente esistenti nell'edificio.

#### **Art. 49 Distanze minime tra edifici**

##### 49.1 DISTANZA TRA EDIFICI

49.1.1 Le distanze tra gli edifici sono fissate dall'art. 9 del DM 1444/68 fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia. Quando due edifici non siano costruiti in

aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento.

49.1.2 Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento ortogonale congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti ai fini delle determinazioni di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, senza tenere conto di elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma. Tali elementi sporgenti non potranno essere posti a distanza dai confini e dai fabbricati inferiore ai minimi di cui all'art. 873 del C.C.

## 49.2 PARETI FINESTRATE E NON FINESTRATE

49.2.1 Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

49.2.2 Non costituiscono invece pareti finestrate :

- a) le pareti che presentino solo finestre lucifere di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta;
- b) i tratti di parete privi di finestrate posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml. 3,00 dalla finestra più prossima anche se non complanare alla finestra stessa;
- c) i tratti di parete privi di sottostanti finestre, a partire da ml. 3,00 dal davanzale delle finestre medesime;
- d) le pareti prive di aperture.

## 49.3 MINIMA DISTANZA TRA EDIFICI

49.3.1 In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica è prescritta una distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nelle zone omogenee "B", "C", "D" ed "E" detta distanza minima si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

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

49.3.3 In tutto il territorio comunale la distanza minima di cui al comma 49.3.1 non trova applicazione nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni di locali esistenti ed altre trasformazioni

che non comportino riduzione della distanza preesistente, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di cortili di cui all'art. 112, con particolare riferimento ai rapporti che devono comunque intercorrere tra la superficie delle facciate prospettanti sull'area libera e l'estensione di quest'ultima.

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

#### 49.4 MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA TRA EDIFICI

49.4.1 La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio come definita al precedente art. 41.

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

#### 49.5 RACCORDO CON LE NORME IN MATERIA DI CORTILI E SIMILI

49.5.1 La distanza tra due pareti, anche quando le medesime non siano da considerarsi ai fini delle distanze minime di cui al presente articolo, dovrà in ogni caso essere conforme alle prescrizioni in materia di cortili, chiostrine e cavedi di cui agli artt. 112, 113 e 114.

### **Art. 50 Distanze minime dai confini**

#### 50.1 DISTANZA DAI CONFINI

50.1.1 Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio come definita al precedente art. 41.

50.1.2 Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e

simili) nè le strade (in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni di cui all'art. 51). Le eventuali prescrizioni di R.U. in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano pertanto nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.

## 50.2 MINIMA DISTANZA DAI CONFINI

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

50.2.2 In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del R.U., la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui al precedente art. 49.

## 50.3 MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA DAI CONFINI

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

50.3.2 Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini si applicano anche alle porzioni completamente interrate degli edifici salvo quanto previsto al comma precedente.

## 50.4 COSTRUZIONI IN ADERENZA AL CONFINE

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

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

- a) di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);

- b) di costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto allegato al progetto secondo quanto già prescritto al comma 50.3.1.

## **Art. 51 Distanze minime dalle strade**

### 51.1 DISTANZA DALLE STRADE

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

### 51.2 MINIMA DISTANZA DALLE STRADE

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

51.2.2 Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del R.U., la distanza degli edifici dalle strade al di fuori dei centri abitati dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) e successive modifiche, all'interno dei centri abitati è ammessa la costruzione in allineamento con i fabbricati esistenti nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 punto 3 del D.M. 1444/68.

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

## **Art. 52 Rispetto dei diritti di terzi**

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

### **Art. 53 Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi**

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

53.2 Qualora la richiesta di concessione preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro 10 anni dall'evento calamitoso si procede per intervento edilizio diretto e il permesso di costruire viene rilasciata a titolo gratuito.

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

53.4 Le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano in caso di ricostruzioni filologiche riconducibili nei limiti dell'intervento di restauro così come definito dall'art. 6.2 delle N.T.A. del P.R.G.

### **Art. 54 Tutela del verde e delle alberature**

54.1 Il presente articolo disciplina le aree a verde privato così come definite all'art. 3 comma 5 della Legge Regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana) e dal relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 08 agosto 2003, n. 48/R - art. 3 (es. giardini delle abitazioni private e condominiali, gli spazi adiacenti ai distributori di carburante, le aree di ingresso delle attività commerciali presenti lungo le strade, le aree verdi estensive che ricadono nel territorio comunale e che non hanno specifica destinazione).

54.2 In dette aree ed in particolare nelle aree a verde privato di pertinenza di edifici esistenti all'interno dei centri abitati è prescritta la salvaguardia della esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto e delle sistemazioni a verde, pertanto qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.

54.3 I progetti relativi ad interventi edilizi od urbanistici dovranno espressamente dare atto della esistenza o meno di alberature, precisandone eventualmente l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto. Nel caso l'intervento comporti la necessità di abbattere una o più alberature di alto fusto se ne dovrà fare riferimento negli elaborati progettuali del Permesso di Costruire o della S.C.I.A..

54.4 Nel caso in cui l'abbattimento di una o più alberature di alto fusto non sia legato a interventi edilizi si dovrà procedere come segue:

1) l'abbattimento delle seguenti specie è subordinato alla presentazione di S.C.I.A. con allegata relazione di tecnico professionista agronomo o forestale in cui dovranno essere esposti i motivi dell'abbattimento:

*Specie con diametro tronco maggiore di 40 cm*

- Quercus sp. pl. (querce)
- Fagus sylvatica L (faggio)
- Acer sp.pl. (aceri)
- Tilia sp.pl. (tigli)
- Ulmus sp.pl. (olmi)
- Fraxinus excelsior L. (frassino maggiore)
- Pinus pinea L. (pino domestico)
- Castanea sativa Mill. (castagno)
- Abies Alba (Abete Bianco)
- Prunus avium (Ciliegio)
- Picea abies (Abete Rosso)
- Juglans Regia L. (Noce)
- Carpinus betulus (Carpino Bianco)
- Cedrus atlantica (Ced. dell'Atlante)
- Cedrus libani (Cedro del libano)
- Cedrus Deodara (Cedro deodara)
- Cedrus brevifolia (Cedro di Cipro)

*Specie con diametro tronco maggiore di 30 cm*

- Cupressus sempervirens L. (cipresso comune)
- Sorbus sp.pl (sorbi)
- Pyrus sp.pl (perastri)
- Malus sp.pl (melastri)

*Specie con diametro tronco maggiore di 10 cm*

- *Taxus baccata* L. (tasso)

2) l'abbattimento di tutte le altre specie diverse da quelle sopra elencate è subordinata alla presentazione di comunicazione scritta, corredata di idonea documentazione fotografica, almeno 10 giorni prima dell'effettuazione dell'intervento.

54.5 In tutti i casi, qualora l'area interessata dall'abbattimento di piante di alto fusto sia soggetta a vincolo paesaggistico, dovrà essere richiesta preventivamente specifica autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Dec. Lgs 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

54.6 Nel caso in cui si intervenga su aree di pertinenza di edifici classificati di rilevante valore architettonico ambientale (edifici di classe I o inseriti nell'elenco "A" della classificazione degli edifici esistenti in territorio aperto del Regolamento Urbanistico), anche se non notificati ai sensi del Dec.Lgs 42/2004, dovrà essere richiesto preventivo atto di assenso ai sensi dell'art. 79 c. 4 L.R. 1/2005.

54.7 Le aree a verde esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare il decoro urbano; pertanto devono avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati. Il Comune ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione ed il ripristino del verde, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

54.8 Al fine di tutelare le aree verdi e i cittadini:

- il proprietario è obbligato ad assumersi tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree;

- il proprietario è tenuto ad eseguire su spazi ad uso pubblico (strade, marciapiedi, percorsi pedonali etc) il taglio dei rami delle piante e/o delle siepi che si protendono oltre il confine della proprietà, in modo da evitare sia impedimenti alla circolazione pedonale e veicolare ed alla visibilità della segnaletica stradale che danni di varia natura;

- il proprietario è obbligato ad evitare la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali; qualora sia necessario intervenire con dei trattamenti, questi dovranno essere di tipo biologico;

- il proprietario è obbligato a mantenere l'area verde pulita e ordinata, provvedendo periodicamente al taglio e alla raccolta di erbacce, rovi e cespugli;

- nel caso in cui vengano messe a dimora essenze vegetali, queste dovranno rispondere a caratteristiche specifiche quali finalità di tipo estetico-ornamentale, con un basso potere allergizzante, dovranno inoltre essere rispettate le distanze prescritte dal Codice civile agli artt. 892 e seguenti.

## **Art. 55 Rischio idraulico**

55.1 Le prescrizioni ed i vincoli regionali in materia di rischio idraulico e di prevenzione dei danni provocati da fenomeni di esondazione e ristagno, di cui alla Delibera del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230, trovano applicazione negli ambiti indicati all'art. 2 dello stesso provvedimento.

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

- a) la realizzazione di nuove volumetrie, con l'esclusione delle sopraelevazioni e degli interventi che comunque non comportino incremento dell'ingombro a terra della costruzione;
- b) la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazioni quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme e simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;
- c) trasformazioni morfologiche di aree pubbliche e private (e cioè modifiche del territorio che costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di inondazione).

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

## **Art. 56 Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale**

56.1 Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 4 comma 10 della Delibera del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230.

56.2 Le disposizioni di cui al citato art. 4 comma 10, si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.

56.3 In caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ove sia necessario o opportuno realizzare superfici a parcheggio impermeabili ai fini di evitare la percolazione in falda degli olii dispersi dalle autovetture, sarà possibile verificare il rispetto dei parametri relativi alla superficie drenante mediante sistemi di subirrigazione che, pur in presenza di manti superficiali impermeabili, garantiscano, attraverso un adeguato sistema di raccolta e depurazione delle acque pluviali, una reirrigazione diffusa del substrato in misura non inferiore a quella richiesta dalla D.C.R. 230/94.

#### **Art. 57 Immobili notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2005**

57.1 Per gli immobili soggetti al vincolo diretto di tutela di cui al D.Lgs. 42/2005, ferma restando la disciplina di carattere generale di cui allo stesso D.Lgs. 42/2005, le prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. e del presente Regolamento operano come di seguito specificato.

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

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

#### **Art. 58 Tolleranze di costruzione**

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

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

58.2 È fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di  $\pm$  cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

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

## **CAPITOLO VII : DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 59 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale**

59.1 Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, soggetti a permesso di costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o attività edilizia libera sono disciplinati dal DPR 380/2001 con le specificazioni della LR 1/2005.

### **Art. 60 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

#### 60.1 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

60.1.1 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti all'art. 13 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

#### 60.2 OPERE ASSIMILATE A SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO

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

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

#### 60.3 AMMISSIBILITÀ DI ALCUNE CATEGORIE DI INTERVENTO

60.3.1 L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie inferiori, anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento (es. se è consentito il restauro sono implicitamente consentiti anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria).

#### 60.4 INTERVENTI AMMISSIBILI IN ATTESA DELLA FORMAZIONE DI P.U.E.

60.4.1 Nelle zone in cui lo strumento urbanistico subordina gli interventi alla formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.U.E.) resta fermo quanto disposto dalla legislazione vigente in

materia di interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in attesa della formazione degli strumenti attuativi medesimi.

### **Art. 61 Interventi di nuova edificazione**

61.1 Gli interventi di nuova edificazione sono definiti all'art 3 del DPR 380/2001 con le specificazioni del Titolo VI della LR 1/2005 si distinguono in :

- a) nuova costruzione, e cioè nella realizzazione di edifici ex-novo in aree già urbanizzate o comunque nelle quali lo strumento urbanistico ammette l'intervento edilizio diretto;
- b) nuovo impianto, e cioè nel complesso delle opere necessarie alla realizzazione di nuove costruzioni in aree da urbanizzare o comunque nelle quali lo strumento urbanistico prescrive la preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

#### 61.2 NUOVA COSTRUZIONE

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

#### 61.3 NUOVO IMPIANTO

61.3.1 L'intervento di nuovo impianto comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di nuove aree urbane secondo la destinazione prevista dal Regolamento Urbanistico.

61.3.2 L'intervento di nuovo impianto è sempre soggetto all'approvazione preventiva di un P.U.E. o di un P.U.C. (Progetto Unitario Convenzionato).

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

### **Art. 62 Sistemazione delle aree scoperte**

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

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

- a) la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
- b) l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui sopra;
- c) la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive;
- d) la costruzione e la modifica dei piccoli manufatti che non si configurano come nuova costruzione come definita all'art. 61 e che non superino le dimensioni massime di m 2,50 x 3,00 con altezza massima di m 2,50 (manufatti in struttura leggera appoggiati a terra);
- e) le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- f) le opere già indicate come di manutenzione straordinaria quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte;
- g) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

<b>Art. 63 Demolizione.</b>
-----------------------------

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

63.2 Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. del P.R.G. o di specifica legislazione. In particolare detti interventi sono vietati sugli edifici di classe A e B (o all'interno delle U.T.O.E. in classe I e II), fatti salvi i casi in cui l'opera di demolizione riguardi superfetazioni o comunque sia riconducibile nell'ambito degli interventi espressamente ammessi dal P.R.G.

## **CAPITOLO VIII : SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI**

### **Art. 64 Parcheggi privati : norme generali**

64.1 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.).

64.2 Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori. Per effetto della modifica introdotta dalla L. 246/05 all'art. 41 sexies della L. 1150/42 si ritengono superate le disposizioni relative all'obbligo di pertinenzialità dei parcheggi anche in riferimento a titoli abilitanti precedenti fermo restando l'obbligo di destinazione d'uso a parcheggio di detti spazi.

64.3 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.

64.4 Gli spazi per parcheggi privati costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9, primo comma, lettera f), della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Detti spazi non sono pertanto soggetti al versamento del contributo di cui all'art. 18 della L.R. 52/99 e, quando da realizzarsi contestualmente ad altre opere soggette al contributo medesimo, la loro  
incidenza non viene considerata neppure ai fini delle eventuali maggiorazioni da calcolarsi con riferimento ai rapporti tra superfici di diversa natura.

### **Art. 65 Modalità di calcolo della superficie per parcheggi**

65.1 Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art. 37 del presente Regolamento.

65.2 Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che

conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

65.3 Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbate predisposte in modo tale - prato armato o tecniche simili - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici medesime, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile), oppure :

- per il 60% come verde interstiziale e per il 40% come parcheggi, quando l'area sia, oltre che sistemata a verde, alberata in misura non inferiore ad una pianta di alto fusto ogni 80 mq.;
- per il 50% come verde interstiziale e per il 50% come parcheggi, quando l'area non sia alberata nella misura prescritta al punto precedente.

#### **Art. 66** **Categorie di parcheggi privati**

I parcheggi privati si distinguono nelle categorie di cui al corrispondente articolo delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico che regola l'ammissibilità delle medesime nelle varie parti del territorio comunale, nonché le procedure da seguire per il rilascio dei relativi permessi.

#### **Art. 67** **Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89**

67.1 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.

67.2 I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio del permesso a costruire (o dell'atto sostitutivo del medesimo) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

#### **Art. 68** **Schermatura di posti auto all'aperto**

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

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

- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
- d) almeno un lato di dimensione non inferiore a ml. 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi e di schermature;
- e) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00;
- f) non comportino riduzione delle aree permeabili oltre il limite di cui all'art. 56.
- 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;

68.3 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 IX : ESECUZIONE DEI LAVORI

### Art. 69 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

69.1 Il titolare di Permesso di costruire o Dichiarazione Inizio attività deve dare comunicazione scritta al soggetto di cui al comma 5.1 dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di Permesso a costruire o Dichiarazione Inizio attività, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al soggetto di cui al comma 4.2.

69.2 Oltre a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di terre di scavo, se non già specificato nella richiesta di Permesso od presentazione DIA, 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 la classificazione delle terre di scavo le bolle di trasporto e l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede e qualora la classificazione lo consenta, 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.

69.3 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.

69.4 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.

69.5 Gli obblighi di cui ai precedenti commi 74.3 e 74.4 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono in preventivo rilascio di permessi a costruire ovvero sono soggette al deposito di D.I.A. od alla semplice comunicazione di cui all'art. 12.

69.6 Il titolare dell'atto abilitante all'esecuzione di un'opera di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o che, comunque, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica è tenuto, a seguito di prescrizione inserita nella concessione edilizia o, a richiesta del soggetto di cui al comma 5.1, a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

#### **Art. 70 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote**

70.1 Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare del permesso relativa alle opere di urbanizzazione deve chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.

70.2 I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.

70.3 L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare del Permesso (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente all'atto edilizio.

70.4 Decorso il termine temporale di cui al secondo comma del presente articolo senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare della concessione può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato.

70.5 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. 71 Prescrizioni per il cantiere**

71.1 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.

71.2 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.

71.3 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.

71.4 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.

71.5 L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

#### **Art. 72 Documenti da conservare presso il cantiere**

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

- a) concessione edilizia e relativi elaborati di progetto;
- b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71;

- d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

72.2 Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, 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. 73 Occupazione e manomissione del suolo pubblico**

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 e s.m.i. (Nuovo codice della strada) nonché le ulteriori disposizioni comunali di cui al "Regolamento per l'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche" vigente al momento dell'istanza.

Inoltre dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'allegato "H" al presente Regolamento Edilizio - "Disciplinare delle condizioni in base alle quali è concessa l'autorizzazione per la posa in opera in sottosuolo stradale con percorrenze longitudinali e trasversali".

### **Art. 74 Comunicazione di ultimazione lavori**

74.1 L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal Direttore dei Lavori del Permesso di Costruire o DIA contestualmente alla presentazione della certificazione di cui all'art. 86 comma 1 della LR 1/05. Detta comunicazione dovrà essere presentata ordinariamente entro 90 giorni dalla scadenza del titolo abilitativo tranne nel caso di varianti finali a titolo oneroso (vedi art. 8).

## **Art. 75 Altri adempimenti**

75.1 Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, il concessionario deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti :

- a) richiesta del numero civico all'ufficio toponomastica del comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
- b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);
- c) domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui alla precedente lettera "b")
- d) richiesta all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte dello stesso ufficio.

## **Art. 76 Fascicolo dell'edificio**

76.1 Il responsabile amministrativo di ciascun edificio è tenuto a raccogliere e conservare presso la sua sede legale tutta la documentazione relativa all'edificio (documentazione per abitabilità ai sensi dell'art. 91, relazioni tecniche, certificazioni sui consumi energetici, copie dei progetti dell'edificio degli impianti e delle relative certificazioni ecc.) previste sia dalla legislazione in materia di sicurezza che edilizia vigenti al momento della realizzazione.

## **CAPITOLO X : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

### **Art. 77 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche**

77.1 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.

77.2 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.

77.3 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. 78. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

### **Art. 78 Norme di riferimento e prescrizioni tecniche**

78.1 Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :

- a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : D.P.R. nr. 503 del 24.07.1996.
- b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 nr. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 nr. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.
- c) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative: L.R. 08.10.1992 nr.49 e Del. C.R. 03.11.1993 nr. 417:

- d) per tutti gli edifici: L.R. 09.09.1991 nr. 47 e le norme tecniche che saranno emanate dal Consiglio Regionale secondo quanto previsto dall'art. 13 della legge.
- e) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 nr. 104.
- f) per gli edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi le disposizioni applicative riportate nell'allegato F del presente Regolamento

78.2 Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio.

78.3 Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali soprarichiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione.

### **Art. 79 Interventi soggetti**

79.1 Le norme indicate al precedente art. 78 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica 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.

È fatto salvo quanto disposto nei precedenti art. 77.3 ed 78.1 f).

### **Art. 80 Documentazione ed elaborati tecnici**

80.1 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, visitabilità ed adattabilità dei locali.

80.2 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.

80.3 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. 81 Soluzioni tecniche alternative**

81.1 Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente art. 80 comma 3.

81.2 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. 82 Dichiarazione di conformità**

82.1 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.

82.2 Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 81, 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. 83 Prescrizioni e deroghe**

83.1 Le Dichiarazioni inizio attività e i Permessi a Costruire non possono essere depositate/rilasciati in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

83.2 Ove necessario, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 47/91, in sede di rilascio dei Permessi a costruire ovvero della presentazione delle Dichiarazioni inizio attività, il soggetto di cui al comma 4.2 impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.

83.3 Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla D.Leg. 42/2004, 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. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi della D.Leg 42/2004 nonché per gli immobili sottoposti alle classi di intervento, A e I del RU. vigente.

83.4 Le prescrizioni delle norme di cui all'art. 78 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.

83.5 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

83.6 Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal soggetto di cui al comma 4.2 in sede di rilascio del Permesso a costruire ovvero dell'Atto di assenso, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

## **CAPITOLO XI : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

### **Art. 84 Certificazione di abitabilità o agibilità.**

84.1 Per il combinato disposto degli art. 2 DPR 380/01 e art. 86 LR 1/05 la certificazione di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) é necessaria nei casi specificati al 2° comma art 86 LR 1/05 e cioè:

- a) gli edifici o parti di essi di nuova costruzione;
- b) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici stessi;
- c) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso.

84.2 La certificazione di abitabilità o agibilità, ai sensi della L.R.1/2005, è attestata dal Direttore dei Lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare della concessione edilizia (o del diverso titolo abilitativo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori).

### **Art. 85 Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità**

85.1 Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere redatto dal tecnico abilitato di cui al precedente art. 84.3 secondo modello preferibilmente predisposto dall'ufficio e depositato presso la competente unità organizzativa del Servizio Assetto del Territorio.

85.2 La certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo art. 86 e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.

85.3 La certificazione ha validità solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale.

85.4 Dalla data di deposito decorreranno i termini per l'istruttoria della stessa secondo le disposizioni di cui al successivo art. 88.

## Art. 86 Documentazione obbligatoria.

86.1 La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/agibilità è costituita da :

- a) stampato predisposto dall'ufficio (allestire), sottoscritto dal tecnico dichiarante e compilato in ogni sua parte, indicando eventualmente con la dicitura "non occorre" la non necessità di adempimenti o di documentazione;
- b) dichiarazione del Direttore dei Lavori, nei casi di cui al precedente art. 84.4, di conformità dell'immobile al progetto approvato ed alle norme igienico sanitarie (verificata come indicato al successivo art. 87), come da modello predisposto dall'ufficio (allestire).
- c) atto attestante la rispondenza dell'opera alla normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica in funzione dell'opera eseguita e più esattamente:
  - collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile;
  - relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile, nei casi in cui non occorra il collaudo di cui alla precedente lettera "a";
  - copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dal Genio Civile, nei soli casi in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte dell'Ufficio del Genio Civile;
  - certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato secondo le indicazioni dell'art. 2 del D.M. 15 maggio 1985 nei casi in cui non sono necessari, per la tipologia dell'intervento, i documenti ed adempimenti di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c".
- d) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori secondo quanto disposto dall'art. 101 (isolamento termico edifici). Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con

la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici.

- e) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di abitabilità, per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a ml. 24, per gli edifici industriali con ascensore o montacarichi con corsa sopra il piano terra superiore a ml. 20, per tutti gli immobili con impianto di produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e per le autorimesse con capacità superiore a nove autoveicoli quando le stesse costituiscono la dotazione minima di spazi per parcheggi di cui all'art. 64. Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco.
- f) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo (in quest'ultimo caso e solo per gli edifici residenziali é fatta salva la possibilità di ricorrere all'autocertificazione, come disposto all'art. 6 del regolamento di cui al D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392).
- g) copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 (per gli impianti eseguiti dopo il 13 marzo 1990) redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti :
- impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "F");
  - impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "F");
  - impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
  - impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella

dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);

- impianti trasporto e utilizzazione gas;
  - impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);
  - impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui alla precedente lettera “e”).
- h) denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Agenzia del Territorio o certificato di consultazione per partita attuale.
- i) dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (detta perizia deve contenere anche gli elaborati tecnici previsti dall'art. 10 del D.M. 236/89 in tutti i casi in cui il progetto a suo tempo approvato non sia stato redatto secondo le indicazioni di cui a detto art. 10 oppure quando in corso d'opera siano state apportate modifiche comunque suscettibili di limitare l'uso dell'immobile a un portatore di handicap).
- l) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo.
- m) dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/07/1991).
- n) copia del fascicolo di cui all'articolo 91 comma 1, lettera b) del D.Lgs. 81/2008, ove ai sensi del medesimo decreto legislativo ne sia prevista la formazione.
- o) attestato di certificazione energetica di cui all'art.23 bis L.R. 39/2005 (art. 10.6 DPGR 17/R/2010).
- p) nei casi di opere soggette a Permesso di costruire, la medesima certificazione deve essere corredata anche di un elaborato grafico di aggiornamento della cartografia aerofotogrammetrica, redatto in formato digitale e archiviato su supporto magnetico.
- q) ulteriore documentazione prevista da specifiche disposizioni di legge.

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

### **Art. 87 Salubrità delle costruzioni**

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

### **Art. 88 Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità**

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

88.2 Qualora la attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni dell'Amm.ne Comunale, entro lo stesso termine il responsabile del procedimento provvede ad inoltrare motivata richiesta all'interessato sospendendo l'efficacia della certificazione di abitabilità o agibilità di cui all'art. 90.4 e la decorrenza dei termini di cui al successivo art. 89. La suddetta richiesta viene inoltrata per conoscenza anche all'ufficio dell'Azienda Sanitaria cittadina competente in materia. I termini interrotti da detta richiesta iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.

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

### **Art. 89 Controlli e verifiche**

Le ispezioni di cui all'art. 86, comma 4, della L.R. 1/05 sono eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale competente coadiuvato da personale dell'Azienda Sanitaria competente.

### **Art. 90 Domande antecedenti al 28/12/1994 – SOPPRESSO**

### **Art. 91 Domande per immobili oggetto di condono edilizio – SOPPRESSO**

### **Art. 92 Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione - SOPPRESSO**

## **CAPITOLO XII : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI**

### **Art. 93 Ambito di applicazione**

93.1 Le prescrizioni generali di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.

93.2 Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.

93.3 Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinaioni particolarienti dall'applicazione di normative specifiche.

### **Art. 94 Salubrità del terreno**

94.1 È 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. 95 Materiali da costruzione**

95.1 In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali compatibili co0n la tutela della salute e conservazione dell'ambiente.

95.2 Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UNiBioedilizia.

### **Art. 96 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza**

96.1 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.

96.2 Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le acque di condensazione e permanere asciutti.

96.3 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizi limitatamente allo specifico intervento progettato.

#### **Art. 97 Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.**

97.1 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.

97.2 Tutte le aperture di aereazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aereazione del locale) da griglie, reti od altro dispositivo atto ad impedire la penetrazione di animali della dimensione di un ratto. Lo stesso accorgimento deve essere adottato per le aperture di ventilazione dei vespai e delle intercapedini aeree sottostanti i solai.

97.3 Nel caso in cui l'aereazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, che deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.

97.4 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. 98 Riscaldamento degli edifici**

##### 98.1 OBBLIGATORIETÀ DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

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

##### 98.2 EDIFICI ESISTENTI PRIVI DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

98.2.1 Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.

98.2.2 Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale).

### 98.3 NORME TECNICHE ED ADEMPIMENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

98.3.1 Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 nr. 412 e come modificato dal DPR 380/01 e D Leg 192/05

98.3.2 Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91 e succ., deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.

98.3.3 Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 113 del DPR 380/01 e art 8 del D Leg 192/05.

## **Art. 99 Camini e canne fumarie**

### 99.1 SBOCCO DEI CONDOTTI DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DI COMBUSTIONE

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

99.1.2 Dette prescrizioni non si applicano nel caso di :

- mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.

### 99.2 IMPIANTI ALIMENTATI A COMBUSTIBILE LIQUIDO O SOLIDO

99.2.1 Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità superiore a 35 KW e di impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia superiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'Allegato IX al DL 152/06. Le canne fumarie ed i camini di tutti gli impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica inferiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia inferiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto

attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto ed alle prescrizioni del punto 104 del presente Regolamento previste per gli impianti a combustibile gassoso

### 99.3 IMPIANTI ALIMENTATI A COMBUSTIBILE GASSOSO

99.3.1 Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso la cui potenzialità termica sia inferiore a 35 kW devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile gassoso di potenzialità termica superiore a 35 kW, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152 .

99.3.2 La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue :

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

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

### 99.4 ALTRI CONDOTTI DI EVACUAZIONE

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

99.4.2 Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella

prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

#### 99.5 APPLICABILITÀ AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

### **Art. 100 Apparecchi a fiamma libera**

100.1 In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boi-ler, 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. 101 Isolamento termico degli edifici**

101.1 Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla parte seconda capitolo quinto del DPR 380/01. Il Progetto deve garantire il rispetto dei livelli previsti dalla norma UNI EN ISO 7730.

101.1 Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 125 del D.P.R.380/2001 e D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192.

101.2 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. 102 Isolamento acustico degli edifici**

102.1 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 indicazioni e prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale vigente.

102.2 In ogni caso gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire i livelli di isolamento acustico richiesti dal Piano in relazione alle diverse zone nelle quali è suddiviso il territorio comunale. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

102.3 Nei casi di cui al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire la 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. 103 Energia elettrica**

103.1 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.

### **Art. 104 Impianti elettrici**

104.1 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.

104.2 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. 105 Prevenzione incendi**

105.1 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.

105.2 Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali

105.3 Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio della Permesso di Costruire o DIA solo nel caso di cui al comma 67.2.

105.4 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. 106 Centrali termiche**

106.1 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. 107 Rifornimento idrico**

107.1 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.

107.2 Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

107.3 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.

107.4 Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di

lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

#### **Art. 108 Requisiti relativi alla riservatezza.**

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

#### **Art. 109 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.**

109.1 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.

##### 109.2 REQUISITI DEI PARAPETTI E DELLE FINESTRE

109.2.1 Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml. 1,00.

109.2.2 Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.

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

109.2.4 Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

##### 109.3 REQUISITI DEGLI SPAZI COMUNI DI COLLEGAMENTO

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

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

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

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

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

#### 109.4 ALTRI REQUISITI

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

109.4.2 La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, ivi comprese le coperture, deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici di nuova costruzione nonché quelli esistenti oggetto di interventi sulle coperture devono essere dotati degli accorgimenti tecnici prescritti dalla normativa vigente ed in ogni caso necessari a garantire tali condizioni.

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

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

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

109.5 APPLICABILITÀ AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

### **Art. 110 Impianti igienici**

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

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

110.3 Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno ml. 1,00.

110.4 Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.

110.5 I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei. È ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

110.6 Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.

110.7 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.

110.8 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. 111 Scale

111.1 Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ri-strutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

111.2 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.

111.3 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).

111.4 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.

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

111.6 Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :

- larghezza non inferiore a ml. 1,20;
- andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

Può essere fatta eccezioni alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.

111.7 Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aereazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonchè della sua destinazione.

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

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

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

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili come definiti al successivo art. 121.3.

## **Art. 112 Cortili**

### 112.1 DEFINIZIONE

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

### 112.2 DIMENSIONAMENTO DEI CORTILI

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

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- b) la distanza minima di cui alla precedente lettera "a" potrà essere ridotta a ml. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml. 10,00 ed il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua

interezza (è pertanto vietato avvalersi di detta distanza ridotta nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).

112.2.2 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) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo as-soluto di ml. 6,00; quando la parete più bassa ecceda i 10 ml si applicano i disposti di cui al precedente comma 117.2.1
- b) ai cortili di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per i cortili degli edifici di nuova costruzione, si applicano le norme di cui al precedente comma 117.2.1.

112.2.3 Nel caso di cortili di forma irregolare le norme di cui ai commi precedenti si applicano limitamente ai tratti di pareti da considerarsi finestrate secondo i criteri di cui al comma 49.2.2 i cui valori, per gli interventi di cui al comma 117.2.2, sono ridotti alla metà.

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

112.3 SPAZI SCOPERTI CLASSIFICABILI SOLO IN PARTE COME CORTILI.

112.3.1 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.

112.3.2 Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché 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.

#### 112.4 APERTURA DI FINESTRE ED IMMISSIONI DI ARIA NEI DEI CORTILI.

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

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

vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;

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;

vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità della bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante.

la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

<b>Art. 113 Chiostrine</b>
----------------------------

#### 113.1 DEFINIZIONE

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

#### 113.3 DIMENSIONAMENTO DELLE CHIOSTRINE

113.3.1 Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, le chiostrine dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

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

113.3.3 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) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 10,50
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00

le norme di cui alle precedenti lettere “a” e “b” non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma 118.3.1.

113.3.4 Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione non permanente, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).

113.4 Spazi scoperti classificabili solo in parte come chiostrine.

113.4.1 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 per-tanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abita-zione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

113.4.2 Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anzi-chè 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.

113.5 Apertura di finestre ed immissioni di aria nelle chiostrine.

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

113.5.2 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 al comma 117.7.

#### **Art. 114 Cavedi**

114.1 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.

114.2 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.

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

114.4 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 XIII : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE**

### **Art. 115 Alloggi inabitabili.**

115.1 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 aerilluminazione;
- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

115.2 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. 116 Classificazione dei locali di abitazione**

116.1 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.

116.2 LOCALI ABITABILI

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

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

116.2.3 LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE.

Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- a) camere da letto;

- b) soggiorni e sale da pranzo;
- c) cucine abitabili;
- d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati

#### 116.2.4 LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE.

Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- a) spazi di cottura;
- b) servizi igienici;
- c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali in-terni alla singola unità immobiliare;
- d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

#### 116.3 LOCALI NON ABITABILI

116.3.1 Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino pre-senza solo saltuaria di persone, quali:

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

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

<b>Art. 117 Locali fuori terra, interrati e seminterrati</b>
--

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

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

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

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

## **Art. 118 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno**

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

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

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

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

118.3 I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione temporanea quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere “a”, “b” e “d” del comma precedente. È sempre vietato adibire i locali interrati ad abitazione permanente.

118.4 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. 119 Illuminazione dei locali di abitazione**

119.1 REQUISITI ILLUMINOTECNICI GENERALI

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

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

#### 119.2 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

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

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

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

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

#### 119.3 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

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

#### 119.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

119.4.2 È fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario di cui all'art. 173, 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. 120 Requisiti relativi all'aereazione**

### 120.1 REQUISITI DI AEREAZIONE GENERALI

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

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

120.1.3 Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.

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

### 120.2 AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

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

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

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

120.2.4 Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aereazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aereazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria.

Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.

#### 120.3 AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

120.3.1 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.

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

120.3.3 Nel caso in cui il locale presenti finestre 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.

120.3.4 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.

#### 120.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

120.4.2 È fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario di cui all'art. 173, 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.

120.4.3 È inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aereazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

120.4.4 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, a seguito di frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi, la superficie minima di cui al comma 125.1.4 è elevata a mq. 50.

## **Art. 121 Altezza dei locali ad uso residenziale**

### 121.1 MODALITÀ DI MISURA DELL'ALTEZZA LIBERA DI UN LOCALE

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

### 121.2 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

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

121.2.2 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80.

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

### 121.3 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

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

121.3.2 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80.

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

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

#### 121.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

121.4.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.

121.4.1 Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta al comma 126.3.1 ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a ml. 1,80 e quella media non inferiore a ml. 2,20.

### **Art. 122 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali**

#### 122.1 MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE

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

#### 122.2 DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI

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

122.2.2 I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. È 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.

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

122.2.4 È 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 122.2.2.

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

### 122.3 DIMENSIONAMENTO DEGLI SINGOLI VANI

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

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

122.3.3 Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,00.

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

- la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;
- siano garantite l'aerazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta al comma 125.3;
- il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.

122.3.4 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.

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

#### 122.4 SERVIZI IGIENICI

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

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

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

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

#### 122.5 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

### **Art. 123 Soppalchi**

123.1 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.

123.2 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.

123.3 I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei

requisiti di aereazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

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

123.5 Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40.

123.6 I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90.

123.7 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

## **CAPITOLO XIV : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO**

### **Art. 124 Classificazione dei luoghi di lavoro**

124.1 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.

#### 124.2 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.

#### 124.3 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.

#### 124.4 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;

#### 124.5 AMBIENTI DI SUPPORTO

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

- a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
- b) ambulatori, camere di medicazione e simili;

- c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.

#### 124.6 AMBIENTI DI SERVIZIO

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

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

#### 124.7 AMBIENTI NON AGIBILI

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

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

<b>Art. 125 Norme generali sulla aereazione dei luoghi di lavoro</b>
--

#### 125.1 AEREAZIONE NATURALE

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

125.1.2 Di norma le aperture di aereazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.

125.1.3 La superficie minima di aereazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

125.1.4 Ai fini della verifica della superficie di aereazione sono computate anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappre-

sentare l'unico sistema di aereazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.

## 125.2 AEREAZIONE FORZATA

125.2.1 Potrà farsi ricorso alla aereazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonchè nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente.

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

125.2.3 L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere tratta idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.

125.2.4 Di norma l'impianto di aereazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aereazione del locale.

## **Art. 126 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro**

### 126.1 ILLUMINAZIONE NATURALE

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

126.1.2 La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

126.1.3 Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestrate a shed, lucernari, lanterne e simili.

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

126.1.5 In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto :

- a) Aperture a parete.

La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.

b) Aperture sulla copertura.

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

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

## 126.2 ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

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

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

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

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

### 126.3 ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI

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

## **Art. 127 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro**

127.1 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.

127.2 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. 128 Luoghi di lavoro in edifici esistenti**

128.1 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. 124, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

128.3 Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del P.R.G. o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni

caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

## **Art. 129 Caratteristiche degli ambienti di lavoro**

### 129.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

129.1.1 Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6 del D.P.R. 15 marzo 1956 n. 303, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art. 6. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art. 6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dall'organo di vigilanza competente per territorio.

129.1.2 Gli ambienti di lavoro esclusi dall'ambito di applicazione del citato art. 6 del D.P.R. 303/56 devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70. Per ogni lavoratore devono inoltre essere assicurate una cubatura non inferiore a mc. 10 ed una superficie non inferiore a mq. 2.

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

### 129.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

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

129.2.2 Si considerano equiparati a quelli fuori terra, i locali che presentino un interrimento medio non superiore a ml. 1,20. Per interrimento medio si intende la media aritmetica del dislivello tra il piano di calpestio del locale e la quota del terreno in corrispondenza di ogni parete che delimita il locale. Per la determinazione dell'interrimento medio valgono i seguenti criteri :

- a) le pareti si considerano completamente fuori terra quando risultano attestare su altri locali, a qualsiasi uso destinati;
- b) le pareti si considerano completamente fuori terra quando la quota del terreno è pari od inferiore a quella del piano di calpestio per almeno 5 metri perpendicolarmente alla parete.

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

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

### 129.3 AEREAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

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

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

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

129.3.4 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi di cui al comma 134.3.2 possono essere ridotti a 2/3, e per-tanto rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36.

129.3.5 È 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.

### 129.4 ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

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

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

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

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

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

- almeno il 50% se la restante parte è costituita da lucernari;
- almeno il 25% se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

129.4.5 Nei casi in cui l'attività che viene svolta e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare lo richiedano, i locali devono essere dotati di dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale o parziale.

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

129.4.7 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento (Norme UNI 10380). Anche in tale eventualità le aperture di illuminazione diretta non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelle prescritte al comma 134.4.2.

## 129.5 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI LAVORO

129.5.1 I soppalchi, come definiti all'art. 128, 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.

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

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

129.5.4 Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte nel progetto strutturale.

### **Art. 130 Caratteristiche degli ambienti di vendita**

#### 130.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

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

130.1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :

- ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);
- ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

#### 130.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

135.2.1 Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente commi 129.2

### 130.3 AEREAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

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

130.3.2 Nel caso di aereazione naturale diretta, le aperture di aereazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al comma 129.3.

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

### 130.4 ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

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

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

### 130.5 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI VENDITA

130.5.1 I soppalchi, come definiti all'art. 123, possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche:

- a) la superficie del soppalco non sia superiore a  $\frac{2}{3}$  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.

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

## **Art. 131 Caratteristiche degli ambienti di ufficio**

### 131.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

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

### 131.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

131.2.1 Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente comma 129.2.

### 131.3 AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

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

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

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

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

- a) per i locali di superficie fino a mq. 100 : nella misura del 50% dei minimi prescritti al comma 134.3.2;
- b) per i locali di superficie oltre mq. 100 : nella misura del 25% dei minimi prescritti al comma 129.3.2, con un minimo assoluto di mq. 6,25

### 131.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI UFFICIO

131.4.1 I soppalchi, come definiti all'art. 123, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al comma 130.5.

## **Art. 132 Caratteristiche degli ambienti di supporto**

### 132.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

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

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

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

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

### 132.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

132.2.1 Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra secondo quanto disposto dal precedente comma 129.2.

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

### 132.3 AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

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

132.3.2 Quando l'illuminazione e/o l'aereazione naturali non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'aereazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato al comma 131.3 per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aereazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

#### 132.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI SUPPORTO

132.4.1 I soppalchi, come definiti all'art. 123, possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al comma 130.5.

<b>Art. 133 Caratteristiche degli ambienti di servizio</b>
--

#### 133.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

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

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

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

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

- a) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
- 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.

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

#### 133.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

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

#### 133.3 AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

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

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

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

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

133.3.4 In tutti altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.

#### 133.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI SERVIZIO

133.4.1 I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al comma 130.5. È 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 XV : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE**

### **Art. 134 Funzioni regolate da norme specifiche**

134.1 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.

134.2 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. 135 Funzioni non regolate da norme specifiche**

135.1 I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capitoli XIII e XIV, ma per le quali non vigano normative specifiche devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.

135.2 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.

### **Art. 135/bis Deroga per gli spazi esterni dei Servizi per l'infanzia 0-3 anni**

(D.P.G.R. 8 Agosto 2003 n. 47/R)

Per le strutture dedicate all'infanzia 0-3 anni, ubicate all'interno delle zone ad alta densità abitativa, identificata dai limiti del centro abitato, è possibile derogare alle previsioni legislative in materia di dotazione minima di spazi esterni fino ad un minimo del 70% della superficie interna.

## **CAPITOLO XVI : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI**

### **Art. 136 Acque pluviali ed acque reflue**

136.1 In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in :

- acque pluviali,
- acque reflue.

136.2 Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.

136.3 Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.

136.4 In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :

- acque nere;
- acque saponose;

136.5 Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.

136.6 Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

### **Art. 137 Corpi ricettori finali**

137.1 I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in :

- pubblica fognatura
- corpo d'acqua superficiale
- suolo
- sottosuolo.

137.2 Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque

meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.

137.3 Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).

137.4 Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

137.5 Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

### **Art. 138 Pubbliche fognature**

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

- fognatura nera
- fognatura bianca
- fognatura mista

#### 138.2 PUBBLICA FOGNATURA NERA

Le fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose. È vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

#### 138.3 PUBBLICA FOGNATURA BIANCA

Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali. È vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

#### 138.4 PUBBLICA FOGNATURA MISTA

Le fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

138.5 Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento.

### **Art. 139 Abitanti equivalenti**

139.1 I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.

139.2 Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue :

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

### **Art. 140 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali**

#### 140.1 CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO

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

140.1.2 Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.

140.1.3 Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

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

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

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

#### 140.2 SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE

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

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

#### 140.3 RECAPITO FINALE

140.3.1 Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :

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

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

## Art. 141 Raccolta e smaltimento delle acque reflue

### 141.1 PRESCRIZIONI GENERALI

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

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

141.1.3 Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali :

- a) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
- b) le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;
- c) negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.
- d) le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

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

### 141.2 RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA

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

141.2.2 Recapito in fognatura mista

#### Acque nere.

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale conforme a quanto prescritto dall'articolo 147 o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluò con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

#### Acque saponose.

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluò con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.

### 141.2.3 Recapito in fognatura nera

#### Acque nere.

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

#### Acque saponose.

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

### 141.3 RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA

141.3.1 Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un refluò con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

### 141.3.2 Recapito nel suolo

Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto dall'articolo 148. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione a pettine.

#### 141.3.3 Recapito in acque superficiali

Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme a quanto prescritto dall'articolo 149.

#### 141.3.4 Recapito in impianti a fitodepurazione

Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui all'articolo 154.

<b>Art. 142 Fosse biologiche</b>
----------------------------------

#### 142.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

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

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

#### 142.2 POSIZIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

142.2.1 Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,00 dalle fondazioni del medesimo.

142.2.2 Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa

possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

142.2.3 Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

142.2.4 In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni :

- essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente aereata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
- presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,
- essere dotato di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.

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

### 142.3 DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

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

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

142.3.3 Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque ammesse :

- camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
- camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

#### 142.4 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

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

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

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

#### 142.5 VENTILAZIONE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

142.5.1 Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione dovrà essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile in conformità a quanto disposto dal comma. 146.1.3.

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

#### 142.6 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

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

#### 142.6.2 Fosse biologiche costruite in opera

Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione, con un minimo assoluto di cm. 8. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 5. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia dello spessore non inferiore di cm. 26, protette sul lato esterno da un rinfianco di calcestruzzo dello spessore di almeno cm. 15, cosicché lo spessore complessivo risulti non inferiore a cm. 45. Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisciate con malta di cemento ed avere tutti gli angoli arrotondati e il fondo concavo per la facile estrazione delle materie. Le pareti che rimanesero fuori terra dovranno avere anch'esse spessore non inferiore a cm. 45 ed essere intonacate anche sulle faccia esterna.

#### 142.6.3 Fosse biologiche di tipo prefabbricato

Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera (cosidette ad anelli). Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetroresima e simili). Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica. Per tutte le fosse di tipo prefabbricato valgono le seguenti prescrizioni:

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

## Art. 143 Fosse settiche tipo Imhoff

### 143.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

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

### 143.2 DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

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

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

### 143.3 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

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

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

### 143.4 POSIZIONAMENTO, VENTILAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

148.4.1 Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche e di cui ai commi 142.2, 142.5, 142.6.

## **Art. 144 Depuratori ad ossidazione totale**

144.1 L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressochè totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

144.2 I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.

144.3 Considerato come in commercio esistano numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonchè per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione.

144.4 Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

144.5 Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

## **Art. 145 Altri tipi di depuratori**

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

## **Art. 146 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione**

146.1 L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

146.2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 147 Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti**

147.1 L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante pozzo assorbente, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è vietato in tutte le zone ancorché non servite da pubblica fognatura. I pozzi assorbenti esistenti a servizio di fabbricati in zone sprovviste di pubblica fognatura, possono essere mantenuti fino all'attuazione di qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria che riguardi i servizi degli stessi edifici purché risultino rispondenti alle caratteristiche previste dal presente Regolamento.

147.2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.

147.3 Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete per-

meabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.

147.4 La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto di cui al comma 147.2 deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere rinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.

147.5 Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

147.6 La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.

147.7 La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

tipo di terreno	superficie per abitante equivalente
sabbia grossa e pietrisco .....	1 mq/abitante
sabbia fine .....	1,5 mq/abitante
argilla sabbiosa o riporto.....	2,5 mq/abitante
argilla con molta sabbia o pietrisco.....	4 mq/abitante
argilla con poca sabbia o pietrisco .....	8 mq/abitante
argilla compatta impermeabile .....	non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.

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

#### **Art. 148 Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio**

148.1 Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

148.2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

148.3 Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

148.4 Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

148.5 La condotta drenante sbocca in un'idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

148.6 Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.

148.7 Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite all'art. 151 per le normali condotte di sub-irrigazione.

148.8 Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

## Art. 149 Fitodepurazione

149.1 L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

149.2 L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

149.3 I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15 ) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

149.4 Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

149.5 Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel sovrastante strato di terreno vegetale.

149.6 In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

149.7 Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.

149.8 La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio :

Arbusti	Fiori
Aucuba Japonica	Auruncus Sylvester
Bambù	Astilbe
Calycantus Florindus	Elymus Arenarius
Cornus Alba	Felci
Cornus Florida	Iris Pseudoacorus
Cornus Stolonifera	Iris Kaempferi
Cotoneaster Salicifolia	Lythrum Officinalis
Kalmia Latifolia	Nepeta Musini
Laurus Cesarus	Petasites Officinalis
Sambucus Nigra	Thuya Canadensis

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

#### **Art. 150 Pozzi a tenuta**

150.1 È consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa (L.R. 5/86). Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

#### **Art. 150/bis Raccolta differenziata rifiuti urbani**

Ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia che interessino una SUL maggiore di mq. 2.000 deve prevedere appositi spazi, convenientemente delimitati, che consentano la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

## **CAPITOLO XVII : OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI**

### **Art. 151 Opere esteriori ai fabbricati**

151.1 Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

151.3 Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nella zona omogenea "A" e nelle corrispondenti sottozone.

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

### **Art. 152 Terrazze a sbalzo sulla pubblica via**

152.1 La realizzare di terrazze a sbalzo su facciate frontistanti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno di ml. 8, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, dalla medesima sino alla facciata frontistante o, quando l'edificio contrapposto non esista o sia arretrato rispetto al filo stradale, sino al filo retromarciapiede del lato opposto della via.

152.2 Nelle strade o spazi di larghezza maggiore, le terrazze a sbalzo non dovranno aggettare oltre ml. 1,20 dal piano verticale della facciata e dovranno essere impostati a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a ml. 4,50 dal filo retromarciapiede all'intradosso del terrazzo.

152.3 Le mensole, travi od altri elementi a sostegno o decorazione del terrazzo non potranno in nessun caso essere impostate a quota inferiore di oltre un metro rispetto a quella prescritta per il terrazzo medesimo.

### **Art. 153 Elementi decorativi a rilievo**

153.1 Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di ml. 2,10 da terra, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in assenza del medesimo, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarciapiede.

153.2 Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti superiori a quello di cui al comma precedente, a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nella zona omogenea "A", con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

### **Art. 154 Cornicioni e gronde**

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

154.2 È fatta eccezione per le gronde di tipo tradizionale alla fiorentina, per le quali, quando eccedenti i limiti di cui al comma precedente, giudicherà caso per caso la Commissione Edilizia.

### **Art. 155 Zoccolature**

155.1 Le zoccolature, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo pubblico.

155.2 Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona omogenea "A", quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.

155.3 Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, le zoccolature da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di cm. 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.

155.4 Nell'ambito della zona omogenea "A", le zoccolature formate con intonaco a pidocchino saranno ammessi solo quando tipici della zona o comunque già presenti negli edifici contigui.

### **Art. 156 Stemmi ed emblemi araldici**

156.1 È vietato apporre sulle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici, ed in altro luogo esposto al pubblico, stemmi ed emblemi araldici senza che sia stata preventivamente conseguita apposita autorizzazione.

156.2 L'autorizzazione di cui al comma precedente viene concessa previa dimostrazione del legittimo possesso degli stemmi ed emblemi che si intende porre in opera.

### **Art. 157 Muri di cinta**

157.1 I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.

157.2 Muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere altezza superiore a ml. 3,00. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso la Commissione Edilizia.

### **Art. 158 Tettoie a sbalzo**

158.1 Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.

158.2 Dette tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retromarciapiede al punto più basso della tettoia, riducibili a ml. 2,30 per le sole mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata.

158.3 Per le tettoie impostata alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a ml. 1,00. Per le tettoie poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare ml. 2,50. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarciapiede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.

158.4 In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede o comunque a ml. 2,50.

158.5 Dette tettoie dovranno essere munite di apposito sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane. Le calate dovranno essere incassate nella muratura secondo quanto prescritto all'art. 140.

158.6 Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

#### **Art. 159 Infissi ed affissi**

159.1 Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.

159.2 Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

159.3 Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,30 dal filo retromarcia piede.

159.4 Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

#### **Art. 160 Modifica di logge o porticati e terrazze**

160.1 Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati e terrazze, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal P.R.G., non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.

160.2 A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati e terrazze di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.

160.3 Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.

160.4 In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e con arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici

dell'immobile. Detti progetti parziali sono sottoposti obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia, il cui eventuale parere contrario è vincolante.

160.5 In tutti i casi di intervento su logge e porticati rimangono ferme le disposizioni di cui ai commi 47.3.8

#### **Art. 161 Mostre ed insegne**

161.1 Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative mostre ed insegne.

161.2 Le mostre ed insegne dovranno essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro aggetto non potrà superare i cm. 5 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a ml. 2,50 dalla quota del retromarcia piede potranno aggettare fino a cm. 15 oltre la sporgenza ordinaria.

#### **Art. 162 Numeri civici**

162.1 In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti Uffici Comunali il numero civico da applicarsi alle porte.

162.2 Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con tavolette di porcellana, di forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari.

162.3 In caso di demolizioni di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

#### **Art. 163 Cartelli indicatori**

163.1 È riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.

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



## **CAPITOLO XVIII : NORME DI SPECIALE TUTELA**

### **Art. 164 Speciale tutela della zona omogenea "A" e dei Nuclei di Valore.**

164.1 Nell'ambito della zona omogenea "A" nelle zone ricomprese all'interno della perimetrazione dei nuclei di valore è prescritta la conservazione ed il mantenimenti dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.

164.2 La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l'integrale rispetto delle disposizioni impartite per tali zone dalle N.T.A. del R.U. e dal presente Regolamento.

### **Art. 165 Criteri generali di tutela per la zona omogenea "A".**

165.1 LIMITAZIONI ALLE VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

165.1.1 Nell'ambito della zona omogenea "A", in accordo con le indicazioni delle N.T.A. del R.U., è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

165.1.2 A tal fine, in mancanza di specifica ed organica disciplina delle funzioni ordinarie ai sensi degli artt. 5-6 della L.R. 39/94, si distinguono i seguenti raggruppamenti di funzioni :

- "funzioni privilegiate", come specificate al successivo comma 165.1.3
- "funzioni vietate", come specificate al successivo comma 165.1.4
- "funzioni tollerate", come specificate al successivo comma 165.1.5

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

- per funzione residenziale : le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
- per attività tradizionali: le funzione diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del centro urbano

fiorentino (artigianato artistico o di servizio, attività turistico-ricettive nei limiti previsti dallo specifico Piano di Settore, attività direzionali pubbliche, le attività culturali e le attività didattiche e scientifiche pubbliche o di pubblico interesse, ecc.)

- per servizi primari alla residenza: le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione residenziale, da un lato fornendo i servizi necessari al permanere della medesima e dall'altro trovando nella natura residenziale dell'insediamento il presupposto stesso della propria esistenza (piccole e medie attività commerciali, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, studi professionali ed uffici privati in genere, ecc.).

165.1.4 Si definiscono come "funzioni vietate" le destinazioni d'uso incompatibili con la funzione residenziale, quali:

- attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso;
- attività industriali ed attività artigianali di superficie complessiva superiore a mq. 250 per ogni unità, compresi i magazzini e depositi;
- ospedali, caserme, istituti di pena e simili;
- attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali,
- depositi, anche a cielo aperto, di materiali infiammabili, nocivi o maleodoranti,
- allevamenti di animali, impianti sportivi ed ogni attività rumorosa;
- ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza.

165.1.5 Si definiscono come "funzioni tollerate" le destinazioni d'uso diverse da quelle privilegiate e da quelle vietate.

165.1.6 Per conseguire i fini di tutela di cui al comma 165.1.1, nella zona omogenea "A" valgono le seguenti disposizioni in materia di variazione di destinazione d'uso:

- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione vietata verso una funzione tollerata o una funzione privilegiata;
- sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso una funzione vietata e ciò anche quando la destinazione in atto già rientri tra quelle vietate; nel caso di interventi che prevedano il semplice mantenimento di funzioni vietate in atto si applicano le disposizioni di cui all'art. 195
- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione tollerata verso un'altra funzione tollerata o una funzione privilegiata;

- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso tra l'una e l'altra delle funzioni privilegiate; non è invece mai ammesso sostituire una funzione privilegiata con funzioni tollerate o vietate.

165.1.7 Le limitazioni di cui al comma precedente, previo parere obbligatorio della Commissione Edilizia, possono non applicarsi nel caso di edifici di rilevante valore storico-architettonico (vincolati e assimilati) che, seppur già adibiti ad una delle funzioni tutelate, per le loro peculiari caratteristiche architettoniche o decorative si rivelino incompatibili con la funzione in atto, ritenendosi in tal caso prevalente l'esplicita prescrizione di esclusiva destinazione a funzioni compatibili con la tipologia e il carattere originario.

## 165.2 PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO

165.2.1 Nel caso di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 30%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.

165.2.2 Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

165.2.3 Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

165.2.4 È sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo. In tali casi la sostituzione si ritiene ininfluente ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

165.2.5 L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dalle N.T.A. del R.U. per le singole classi di intervento. Gli eventuali locali sottotetto così ricavati potranno essere adibiti ad abitazione solo quando rispettino le prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento.

165.2.6 Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e

tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione fiorentina in genere.

165.2.7 Nel caso di nuove edificazioni, di interventi di ristrutturazione urbanistica o, in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità di cui al comma precedente non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a materiali, colori o tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante una progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche e materiali contemporanei, assicuri comunque il corretto inserimento, nel contesto sottoposto a tutela, di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea.

<p style="text-align: center;"><b>Art. 166 Ulteriori criteri di tutela per il Centro Storico (zone A1) ed i Centri Storici minori (zone A2)</b></p>
---

166.1 Nell'ambito dei Centri Storici e dei Centri Storici Minori, si applicano inoltre gli ulteriori criteri di tutela di cui ai commi seguenti.

166.2 Nei Centri Storici Minori non sono ammesse attività commerciali di media distribuzione.

166.3 Sia nel Centro Storico che nei Centri Storici Minori gli eventuali mutamenti tra le funzioni privilegiate di cui al comma 165.1.3, sono ammessi quando rispettino le seguenti ulteriori prescrizioni:

- non comportino complessivo decremento delle superfici destinate alla funzione residenziale (ammettendosi lo spostamento di detta funzione da una parte all'altra dello stesso edificio), salvo che non si tratti di interventi relativi ad attività direzionali o culturali pubbliche o di pubblico interesse.
- la nuova funzione sia compatibile con i caratteri propri dell'edificio, in relazione sia alla classificazione prevista dal R.U. che alle ulteriori norme di tutela dettate dal presente Regolamento.

166.4 Le limitazioni di cui ai commi precedenti, previo atto di assenso ai sensi dell'art. 79 c. 4 della L.R. 1/2005, possono non applicarsi nel caso di edifici di rilevante valore storico-architettonico (vincolati) come già stabilito al comma 165.1.7

166.5 Qualsiasi intervento su unità immobiliari ad uso residenziale, quale che sia la classe di intervento prevista dal R.U. per l'edificio, non potrà comportare frazionamenti dai quali risultino alloggi riconducibili a meno di due vani abitabili ciascuno oltre accessorie di superficie non inferiore a quanto previsto per legge. La stessa limitazione si applica agli interventi finalizzati a

conseguire la destinazione residenziale di unità destinate ad altri usi e che comportino il frazionamento delle medesime.

166.6 La limitazione di cui al comma precedente non si applica nel caso di mutamento di destinazione di unità immobiliari che, all'entrata in vigore del presente Regolamento, già presentino dimensioni inferiori a quella prescritta. Detta limitazione non opera inoltre nei confronti degli interventi da eseguirsi a seguito di P.U.E., per i quali valgono le eventuali limitazioni previste dalla convenzione.

166.7 SOPPRESSO

166.8 Nei casi di cambi destinazione d'uso di unità con destinazione produttiva o commerciale poste sul fronte strada al piano terra dei fabbricati finalizzate a conseguire la destinazione residenziale devono essere conservate aperture e infissi caratteristici della originaria destinazione che non possono peraltro essere computate per la verifica dei rapporti aeroilluminanti; fanno eccezione i soli interventi di restauro finalizzati al recupero di aspetti tipologici.

<p><b>Art. 167 Criteri generali di tutela per le zone agricole ricomprese nei nuclei di valore</b></p>
--

167.1 Nelle zone agricole ricomprese all'interno dei nuclei di valore si applicano, quali norme generali di tutela, le prescrizioni di carattere edilizio già previste per la zona omogenea "A" e di cui ai precedenti commi da 165.2.1 a 165.2.7.

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

### **Art. 168 Criteri di tutela specifici.**

#### 168.1 FINALITÀ DEI CRITERI DI TUTELA SPECIFICI.

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

#### 168.2 AMBITO DI APPLICAZIONE

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

- gli edifici sottoposti dal R.U. alle classi di intervento A B nonché le I e II
- gli edifici costruiti prima dell'anno 1942 ricadenti nelle zone agricole

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

#### 168.3 ARTICOLAZIONE DELLE PRESCRIZIONI

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

##### a) Coperture

- conformazione delle coperture
- manti di copertura
- abbaini e lucernari

- canne fumarie, comignoli e torrini esalatori
  - aggetti di gronda e gioghi
  - canali di gronda e pluviali
  - antenne e parabole televisive
  - pannelli solari ed impianti tecnologici
- b) Superfici di facciata
- composizione architettonica delle facciate
  - intonaci
  - elementi architettonici o decorativi in pietra naturale
  - elementi architettonici o decorativi in finta pietra
  - murature a faccia vista
  - tinteggiature
  - serramenti esterni
  - impianti tecnologici di facciata
  - altri elementi di facciata
- c) Elementi apposti sulle facciate
- insegne
  - tende frangisole

d) Aree scoperte

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

168.4 ECCEZIONI E DEROGHE

168.4.1 Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati ai sensi del D.Lgs.42/2004 a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.

168.4.1 Fatta salva l'eccezione di cui al comma precedente, potrà derogarsi da dette prescrizioni solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione, fermo restando in ogni caso il fine di tutela di cui al comma 168.1.

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

### **Art. 169 Conformazione delle coperture**

169.1 Fermi restando i criteri generali di tutela di cui all'art. 160.2, negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

169.2 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.

169.3 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.

169.4 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.

169.5 Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui all'art. 166.

### **Art. 170 Manti di copertura**

170.1 MANTI TIPICI DELLA TRADIZIONE LOCALE

170.1.1 I manti di copertura tipici della tradizione locale sono quelli costituiti da :

- a) embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati;
- b) tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo Novecento.

170.1.2 I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.

170.1.3 Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire :

- a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
- b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

Negli interventi di conservazione è fatto obbligo di utilizzare la tecnica di cui alla lettera “a”.

170.1.4 Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

170.1.5 Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

170.1.6 Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

170.1.7 Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.

## 170.2 ALTRI TIPI DI MANTI

170.2.1 Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione fiorentina potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

170.2.2 I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

## **Art. 171 Abbaini e lucernari**

### 171.1 ABBAINI

171.1.1 È obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

171.1.2 La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

171.1.3 Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.

171.1.4 Sempre ai fini del comma 171.1.2, si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aereazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura di cui al comma 109.4.1. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi di cui all'art. 119.2.2, con una superficie massima assoluta di mq. 1,20 ed una lunghezza massima di ml. 1,50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

171.1.5 Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente (e non sia pertanto possibile avvalersi della possibilità di cui al comma precedente), al fine di garantire comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di un abbaino di superficie non superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

171.1.6 Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.

171.1.7 Nel caso di abbaini o lucernari che presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non necessariamente sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2005 sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

## 171.2 LUCERNARI

171.2.1 Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.

171.2.2 Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

171.2.3 La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste al comma 171.1 per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

## 171.3 TERRAZZE A TASCA SULLE COPERTURE

Negli edifici di classe II e III, e ferme restando le eccezioni e deroghe di cui all'art. 168.4, è ammessa la realizzazione di terrazze sulle coperture a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comportino una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni:

- Sarà ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare
- La terrazza dovrà essere di norma completamente incassata, non potrà interessare più di una falda e dovrà essere mantenuta ad almeno 1 metro dal filo esterno della facciata ed 1 metro dal colmo.
- Sarà ammessa la realizzazione di parapetti solamente se realizzati in metallo con tipologie tradizionali.
- La terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/10 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante, con un minimo comunque ammesso di mq 5

- Nel caso sia la necessità della formazione di abbaini per garantire l'accesso alla ,la stessa non potrà avere larghezza netta superiore a mt. 1.00 .
- Eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

All'interno dei Centri Storici di Pelago e Raggioli si dovranno rispettare le ulteriori prescrizioni:

- La possibilità di realizzare terrazze è consentita solo negli edifici di classe III
- La distanza della terrazza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1.50; terrazze contigue potranno essere ammesse solo tramite progetti unitari
- La terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/15 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante la falda, con un minimo comunque ammesso di mq 3

<b>Art. 172 Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori</b>
--

#### 172.1 COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

172.1.1 È 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.

172.1.2 Negli edifici riconducibili agli stilemi dell'architettura dei primi del Novecento, sono oggetto di tutela formale gli originali comignoli in laterizio. Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo.

172.1.3 La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

172.1.4 Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

172.1.4 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).

172.1.5 Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. È in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

## 172.2 CANNE FUMARIE

172.2.1 Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

172.2.2 Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

172.2.3 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.

172.2.4 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.

172.2.4 In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

172.2.5 Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché 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.

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

### **Art. 173 Aggetti di gronda e gioghi**

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

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

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

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

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

173.7 È vietato intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati. È altresì vietato realizzare gioghi di aggetto superiore a mezzo embrice.

173.8 Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

## **Art. 174 Canali di gronda e pluviali**

174.1 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. È categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

174.2 I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

174.3 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 facciata, 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 lterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

174.4 In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

174.5 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 (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.

174.6 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 fiorentina quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

**Art. 175 Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile**

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

175.2 Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

175.3 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. È ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

175.4 Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

175.5 Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

175.6 Antenne 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.

175.7 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 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. 141 del D.Lgs. 42/2004. La loro installazione non

richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma 175.5, 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.

175.8 Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Alle eventuali istanze in deroga si applicano le prescrizioni di cui ai commi 168.4.1 e 168.4.2. 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. 141 del D.Lgs 42/2004.

175.9 Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

175.10 L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia della Commissione Edilizia Integrata che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini. La progettazione, installazione e collaudo di detti impianti o antenne dovrà in ogni caso risultare conforme alle prescrizioni tecniche di cui all'ALLEGATO "F" del presente Regolamento; l'approvazione da parte dell'ARPAT relativa ad ogni singolo sito costituisce condizione indispensabile perché l'atto abilitante alla costruzione possa formarsi.

175.11 La normativa di cui ai commi precedenti è da intendersi riferita all'intero territorio comunale

**Art. 176 Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia.**

176.1 PRESCRIZIONI GENERALI

176.1.1 Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, relativamente alle richieste presentate dopo l'entrata in vigore delle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione di installare impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica minima di:

- a. 1 kW per ciascuna unità immobiliare, e per qualunque destinazione d'uso, con esclusione della destinazione d'uso industriale e artigianale, con SUL inferiore a mq. 250;
- b. 2 kW per ciascuna unità immobiliare, e per qualunque destinazione d'uso, con esclusione della destinazione d'uso industriale e artigianale, con SUL compresa tra mq. 250 e mq. 1000;
- c. 5 kW per ciascun edificio con destinazione d'uso industriale o artigianale con SUL pari o superiore a 100 mq ed inferiore a mq. 1000, nonché per ciascuna unità immobiliare, con destinazione d'uso diversa da quella industriale o artigianale, con SUL superiore a mq. 1000;
- d. 10 kW per ciascun edificio con destinazione d'uso industriale o artigianale con SUL pari o superiore a mq. 1000.

176.1.2 Ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di cui al presente comma è consentita, con modalità da stabilirsi di concerto con i competenti uffici comunali, la compartecipazione alla realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili collocati fuori dal lotto di pertinenza, ovvero l'acquisizione di diritti sui medesimi, purché si tratti di impianti comunque localizzati all'interno del territorio comunale. L'obbligo di cui al comma 1 può dunque essere derogato solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, la impossibilità tecnica di soddisfare in tutto o in parte le indicazioni di cui al comma 1, anche in forza di quanto previsto dal presente comma.

176.1.3 In caso di realizzazione di nuovi impianti termici su edifici esistenti o di sostituzione totale degli impianti termici esistenti, è fatto obbligo di utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% su base annua del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici ubicati nelle zone omogenee A1 – A2 e inseriti negli elenchi A – B degli edifici in territorio aperto del Regolamento Urbanistico.

Tale obbligo può essere derogato, in tutto o in parte, solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, che le superfici esterne del fabbricato idonee alla collocazione di pannelli non possiedono un albedo sufficiente a raggiungere gli obiettivi obbligatori di cui al presente comma, ovvero quando l'intervento sia incompatibile con le disposizioni dei successivi commi 5, 6, e 7.

176.1.4 Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze devono essere predisposti cavedi di opportuna sezione o vani che possono contenere la linea di mandata/ritorno dell'acqua calda sanitaria e relativi collegamenti elettrici.

176.1.5 Negli ambiti compresi nelle zone omogenee A1 i pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate degli edifici debbono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura e non impegnare più del 20% della falda stessa; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti.

All'interno degli stessi ambiti, nelle aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", possono essere imposte, nell'ambito degli adempimenti procedurali previsti dal D.Lgs. stesso, ulteriori limitazioni o prescrizioni.

Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti, non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

176.1.6 Per quanto riguarda gli edifici inseriti nella classificazione degli edifici esistenti in territorio aperto del regolamento Urbanistico in elenco "A" e "B" l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici deve avvenire prioritariamente a terra o in altra collocazione idonea a minimizzare l'impatto paesaggistico dell'impianto; l'installazione sulle coperture inclinate è consentita solo quando non siano possibili collocazioni alternative; gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudicano la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.

176.1.7 Al di fuori degli ambiti di cui ai precedenti commi 5 e 6, ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal D.Lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture piane o inclinate, e all'installazione di impianti a terra di

potenza inferiore a 20 KW se fotovoltaici, o di sviluppo inferiore a 100 mq. se termici, fatto salvo quanto disposto dal successivo comma 11; gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudicano la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.

I pannelli installati su coperture inclinate devono avere la stessa inclinazione della copertura; i serbatoi di accumulo possono essere posizionati sulle coperture piane avendo cura di minimizzare l'impatto con colorazioni coerenti con il colore della copertura, ed escludendo scritte o marchi di fabbrica; i serbatoi di accumulo non potranno essere installati su coperture inclinate.

176.1.8 Con esclusione degli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della Parte Seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, l'installazione per singolo edificio di generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, e di impianti solari termici o fotovoltaici di superficie non superiore a quella del tetto, aderenti o integrati con questo, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici, è da considerarsi intervento di manutenzione ordinaria, non soggetto alla disciplina della denuncia di inizio attività. Per tali fattispecie è sufficiente la comunicazione al Comune con la quale l'interessato deve dare atto del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7 del presente articolo, e della acquisizione dei preventivi atti di assenso previsti dalla Parte Seconda e/o dalla Parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ove non espressamente esclusi ai sensi del primo capoverso del presente comma.

176.1.9 La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente articolo deve essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi in materia di sicurezza degli impianti.

176.1.10 In sede di certificazione di abitabilità/agibilità degli edifici, dovrà essere espressamente attestata la sussistenza degli impianti di cui ai commi precedenti e la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno energetico prescritto.

176.1.11 Per la realizzazione di campi fotovoltaici con produzione energetica non legata al fabbisogno dell'avente titolo (per utilizzo residenziale, aziendale o altro), e pertanto da intendersi come attività produttive a tutti gli effetti, si fa diretto rinvio alle previsioni (generali e/o di dettaglio) contenute nelle vigenti normative statali o regionali; per tali impianti le disposizioni di cui al presente articolo si applicano solo per quanto non in contrasto con tali previsioni.

176.1.12 Si intende automaticamente recepita ogni ulteriore semplificazione procedurale disposta da norme statali o regionali emanate successivamente all'approvazione delle presenti disposizioni regolamentari.

## 176.2 LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

176.2.2 La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto, come definite al comma 61.3, dovrà tener conto delle linee guida e raccomandazioni di cui all'Allegato "D", uniformandosi alle medesime ove possibile ed opportuno.

176.2.3 Per quanto non specificato in detto allegato od in altre parti del presente Regolamento, trovano applicazione le norme di cui al D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 nonché (fino alla emanazione degli altri decreti di cui agli artt. 4, 30 e 32 della L. 10/91) quelle di cui al Titolo III del D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052, quando compatibili con la L. 10/91.

## 176.3 INCENTIVI PER GLI INTERVENTI SPERIMENTALI

### 176.3.1 Incentivi di carattere edilizio-urbanistico

Ai sensi dell'art. 220 comma 7 della L.R. 65/2014 nel caso in cui per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica siano messi in opera sistemi integrativi di produzione energetica attraverso l'impiego di fonti rinnovabili (eolica, solare, geotermica, idroelettrica ecc.) ovvero combustibili tipo "cippati" "pellets" e similari secondo le linee guida regionali oppure in assenza di quest'ultime nel caso in cui dette fonti rinnovabili siano in grado di coprire oltre il 50% del fabbisogno energetico totale del fabbricato (dimostrato con progetto esecutivo e idonea documentazione sviluppata secondo i criteri guida di cui all'allegato D) è consentito applicare un incremento della Superficie Utile Lorda ammessa fino al 10 per cento.

## 176.4 INTERVENTI AMMESSI AGLI INCENTIVI

176.4.1 Gli incentivi di cui al comma precedente si applicano agli interventi di nuovo impianto, come definiti all'art. 61.3, quando siano i medesimi conformi alle linee guida di cui all'Allegato "D".

176.4.2 La completa rispondenza a dette linee guida è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi di carattere edilizio-urbanistico di cui al comma 176.3.1.

## 176.5 SERRE SOLARI

176.5.1 Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente.

176.5.2 Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni :

- a) La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).
- b) La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza  $Q_0$  e quella dispersa in presenza della serra,  $Q$ . Deve essere verificato:

$$\frac{Q_0 - Q}{Q_0} \leq 25\%$$

$Q_0$

Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.

- c) La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
- d) La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.
- d) La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della S.U.L. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

176.5.3 Le serre solari si considerano volumi tecnici (e sono pertanto escluse dal computo della S.U.L.) ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente.

176.5.4 La realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di R.U. in relazione alla classificazione dei singoli edifici.

## **Art. 177 Composizione architettonica delle facciate**

### 177.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

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

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

### 177.2 LIMITAZIONI PER GLI INTERVENTI INTERNI

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

177.2.2 A tal fine valgono le seguenti prescrizioni :

i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, dovranno essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra.; quote inferiori saranno ammissibili solamente quando ci si discosti di almeno 2,40 ml. dalla parete finestrata.

## **Art. 178 Intonaci**

### 178.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

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

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

## 178.2 MODALITÀ DI ESECUZIONE ED INTERVENTO

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

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

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

178.2.3 È tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. È inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.

178.2.4 In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.

178.2.5 In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.

178.2.6 In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

178.2.7 Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per

essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 182, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

178.2.8 Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

### **Art. 179 Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale**

#### 179.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

179.1.1 Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

179.1.2 A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto :

- di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
- di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

179.1.3 Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dal presente Regolamento, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.

#### 179.2 PULITURA DEL MATERIALE LAPIDEO

179.2.1 La pulitura degli elementi in pietra naturale lavorata è in genere finalizzata alla rimozione di incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo ed in ambiente urbano.

179.2.2 Qualsiasi operazione di pulitura su elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti :

- a) il processo deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettivo;

- b) non deve produrre materiali dannosi per la conservazione della pietra (quali, ad esempio, i sali solubili);
- c) non deve produrre microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale del materiale pulito.

179.2.3 Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di pulitura indicate nell'Allegato "A".

### 179.3 CONSOLIDAMENTO SUPERFICIALE DEL MATERIALE LAPIDEO

179.3.1 Deve procedersi al consolidamento superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfarinamenti e simili.

179.3.2 L'operazione di consolidamento superficiale degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti :

- a) il processo deve migliorarne le proprietà meccaniche degli strati superficiali della pietra ed arrestarne il degrado;
- b) non deve comportare la formazione di prodotti dannosi per la conservazione della pietra;
- c) non deve indurre discontinuità nella struttura del materiale lapideo, nè aumento della sua porosità superficiale.

179.3.3 Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di consolidamento superficiale indicate nell'Allegato "A".

### 179.4 CONSOLIDAMENTO DI PROFONDITÀ DEL MATERIALE LAPIDEO

179.4.1 Dovrà essere eseguito un consolidamento di profondità sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili, suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità.

179.4.2 Il consolidamento di profondità degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

179.4.3 Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di consolidamento di profondità indicate nell'Allegato "A".

#### 179.5 STUCCATURA DEL MATERIALE LAPIDEO

179.5.1 Dovrà procedersi alla stuccatura superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta il medesimo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi. È sempre prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di profondità.

179.5.2 La stuccatura degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

179.5.3 Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di stuccatura indicate nell'Allegato "A".

#### 179.6 TRATTAMENTI PROTETTIVI DEL MATERIALE LAPIDEO

179.6.1 Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione della pietra.

179.6.2 Il trattamento protettivo degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico sarà finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa della pietra, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale lapideo, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

179.6.3 Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di protezione superficiale indicate nell'Allegato "A".

## 179.7 PROTEZIONE DI ELEMENTI LAPIDEI AGGETTANTI

179.7.1 Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.

179.7.2 Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, od il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate.

179.7.3 Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le modalità esecutive di cui all'Allegato "A".

## 179.8 REINTEGRAZIONI, RIPRESA DI LACUNE E SOSTITUZIONI

179.8.1 Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, nè mediante tassellatura nè mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.

179.8.2 È inoltre categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.

179.8.3 Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.

179.8.4 Le eventuali sostituzioni dovranno essere eseguite impiegando elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

## **Art. 180 Elementi architettonici e decorativi in finta pietra**

### 180.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

180.1.1 Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra che costituiscono elemento tipico della tradizione fiorentina devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

180.1.2 Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di “finta pietra” tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).

180.1.2 Detti elementi sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal comma 179.1 per gli elementi in pietra naturale.

### 180.2 PULITURA E CONSOLIDAMENTO DI ELEMENTI IN FINTA PIETRA

180.2.1 Per le operazioni di pulitura, stuccatura e protezione superficiale degli elementi in finta pietra valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi in pietra naturale. Analogo rimando può farsi per le eventuali operazioni di consolidamento superficiale (ferma restando la diversa natura degli eventuali prodotti chimici da impiegare).

180.2.2 Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante dovranno essere consolidati in profondità, ripristinando l’aderenza tra la malta lavorata ed il supporto murario. Detta operazione dovrà, in genere, essere eseguita mediante iniezioni di miscele leganti a tergo dell’intonaco, se del caso aiutando il ripristino dell’aderenza mediante da una accurata opera di puntellatura a forzatura controllata.

180.2.3 In caso di distacchi netti localizzati (derivati da atti vandalici od altri eventi traumatici che abbiano comportato la rottura di elementi altrimenti integri e ben conservati) potranno inoltre essere adottate le tecniche di consolidamento di profondità od incollaggio già descritte per gli elementi in pietra naturale.

### 180.3 RIFACIMENTO DI ELEMENTI IN FINTA PIETRA

180.3.1 Quando lo stato di stato di degrado di un elemento decorativo in finta pietra sia talmente avanzato da non consentire alcuna ragionevole forma di consolidamento o restauro, ne è prescritto il rifacimento. In tal caso la demolizione dovrà essere particolarmente accurata al fine di non arrecare danno agli elementi contigui da mantenere e le parti ricostruite dovranno riprendere esattamente, per forma, tessitura, finitura superficiale e colore, quelle preesistenti, in modo da non indurre alcuna alterazione della veste architettonica della facciata. La malta da impiegarsi, eventualmente addittivate con idonee resine ancoranti, dovrà presentare composizione, granulometrie e cromatismo analoghi a quella delle parti rimosse. La ricostruzione dovrà avvenire tirando la malta a modine secondo un profilo del tutto uguale a quello dell'elemento preesistente.

180.3.2 Adottando le tecniche di cui al comma precedente è inoltre consentito procedere a reintegrazioni, ripresa di lacune e ed altri simili interventi parziali.

<b>Art. 181 Murature a faccia vista</b>
---

### 181.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

181.1.2 Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal comma 179.1 per gli elementi in pietra naturale.

181.1.3 In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata .

### 181.2 PULITURA E CONSOLIDAMENTO DI MURATURE A FACCIA VISTA

181.2.1 Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

### 181.3 STUCCATURA DI MURATURE A FACCIA VISTA

181.3.1 Dovrà procedersi al rifacimento delle stucature di un paramento murario a faccia vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo.

181.3.2 La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica .

181.3.3 Il rifacimento della stuccatura nei paramenti murari a faccia vista tipici del tessuto urbano fiorentino, quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, dovrà essere eseguito adottando le tecniche di cui all'Allegato "A".

181.3.4 Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura "raso sasso" (frequente sulle murature più povere ed irregolari, specie negli edifici e muri di confine del territorio aperto, e costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) dovrà avvenire a sua volta nel pieno rispetto dei criteri generali prescritti dal presente Regolamento, impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria. Non saranno pertanto consentite né l'eliminazione di dette stucature (e cioè la riduzione ad effettiva faccia vista di murature altrimenti concepite) né la loro sostituzione con veri e propri intonaci (quandanche di tipo tradizionale).

### 181.4 REINTEGRAZIONI, RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI

181.4.1 Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto "a cucì e scuci", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originali. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

181.4.2 La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.

181.4.3 Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. È fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi

ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

181.4.4 Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento (ad esempio, ma non necessariamente, realizzandole in leggero sottosquadro).

#### 181.5 PARAMENTI IN MATTONI A FACCIA VISTA

181.5.1 Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle muratura.

### **Art. 182 Tinteggiature**

#### 182.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

182.1.2 La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione locale e comunque dovrà essere concordata preventivamente con il Servizio Urbanistica e Edilizia. A tal fine sarà redatto un verbale per la scelta definitiva del colore previo esame di alcune campionature da effettuarsi direttamente sulla facciata.

#### 182.2 MATERIALI E TECNICHE AMMESSE

182.2.1 Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a a calce. È consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purchè stese a velatura e non coprenti.

182.2.2 Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorchè traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere

sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

182.2.3 In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

### 182.3 COLORI E TONI DELLE TINTEGGIATURE

#### 182.3.1 SOPPRESSO

182.3.2 In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura locale e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

182.3.3 Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- a) quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
- b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

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

### 182.4 DECORAZIONI PITTORICHE ED APPARATI DECORATIVI

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

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

## **Art. 183 Serramenti esterni**

### 183.1 SERRAMENTI D'OSCURAMENTO

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

183.1.2 Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento :

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

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

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

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

183.1.6 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Analogo obbligo

sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

183.1.7 Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

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

183.1.9 In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al comma 187.3.3 per le tinteggiature.

183.1.10 Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

183.1.11 In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stato originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.

183.1.12 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

## 183.2    FINESTRE E PORTE FINESTRE

183.2.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione fiorentina.

183.2.2 Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.

183.2.3 Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione fiorentina risultino compatibili con la medesima.

183.2.4 Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.

183.2.5 Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.

183.2.6 È vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

183.2.7 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

183.2.8 Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originali ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

183.2.9 Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

183.2.10 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.

183.2.11 In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al comma 187.3.3 per le tinteggiature.

183.2.12 Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

183.2.13 Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

### 183.3 PORTE E PORTONI

183.3.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo non-

chè di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

183.3.2 Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

183.3.3 Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

183.3.4 L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.

183.3.5 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

183.3.6 Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

183.3.7 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.

183.3.8 In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

#### 183.4 SERRANDE E SIMILI

183.4.1 In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.

183.4.2 È tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

183.4.3 Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

## 183.5 VETRINE E SIMILI

183.5.1 In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.

183.5.2 Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

183.5.4 Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 13 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

183.5.5 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetrine sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

## 183.6 ELEMENTI IN FERRO

183.6.1 In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

183.6.2 Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, ferri battuti in genere,

ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

183.6.3 Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

## **Art. 184 Impianti tecnologici di facciata**

### 184.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

184.1.1 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.

184.1.2 A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

### 184.2 CAVI ELETTRICI E TELEFONICI

184.2.1 I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

184.2.2 In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

184.2.3 In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino :

- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;

- b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
- c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

184.2.4 Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.

184.2.5 Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

184.2.6 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.

#### 184.3 CONDUTTURE DI ACQUA, GAS E SIMILI.

184.3.1 Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

184.3.2 Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

184.3.3 Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

#### 184.4 CONTATORI.

189.4.1 In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

184.4.2 Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

184.4.3 Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

184.4.4 In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

184.4.5 La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

#### 184.5 POMPE DI CALORE, UNITÀ MOTOCONDENSANTI E SIMILI.

184.5.1 Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

184.5.2 Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento ed in particolare di quelle di cui all'art. 117.7, 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).

184.5.3 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.).

<b>Art. 185 Altri elementi di facciata</b>
--

#### 185.1 CAMPANELLI, CITOFONI E VIDEOCITOFONI.

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

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

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

185.1.4 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 nel caso di edifici che, pur con un solo ingresso, siano dotati di due pozzi scala. In tal caso le pulsantiere dovranno essere divise per scala ed andranno collocate contrapposte tra loro (negli sguanci del portone o ai lati secondo quanto già disposte al comma 185.1.2) coerentemente con la posizione delle scale interessate.

185.1.5 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.

185.1.6 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.

## 185.2 CASSETTE POSTALI

185.2.1 Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.

185.2.2 È ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

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

185.2.4 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.

### 185.3 TARGHE INDICANTI ARTI, MESTIERI E PROFESSIONI

185.3.1 Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

185.3.2 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 e simili al comma 190.1.

<b>Art. 186 Insegne</b>
-------------------------

186.1 In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Capitolo, le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.

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

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

186.4 Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalle prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

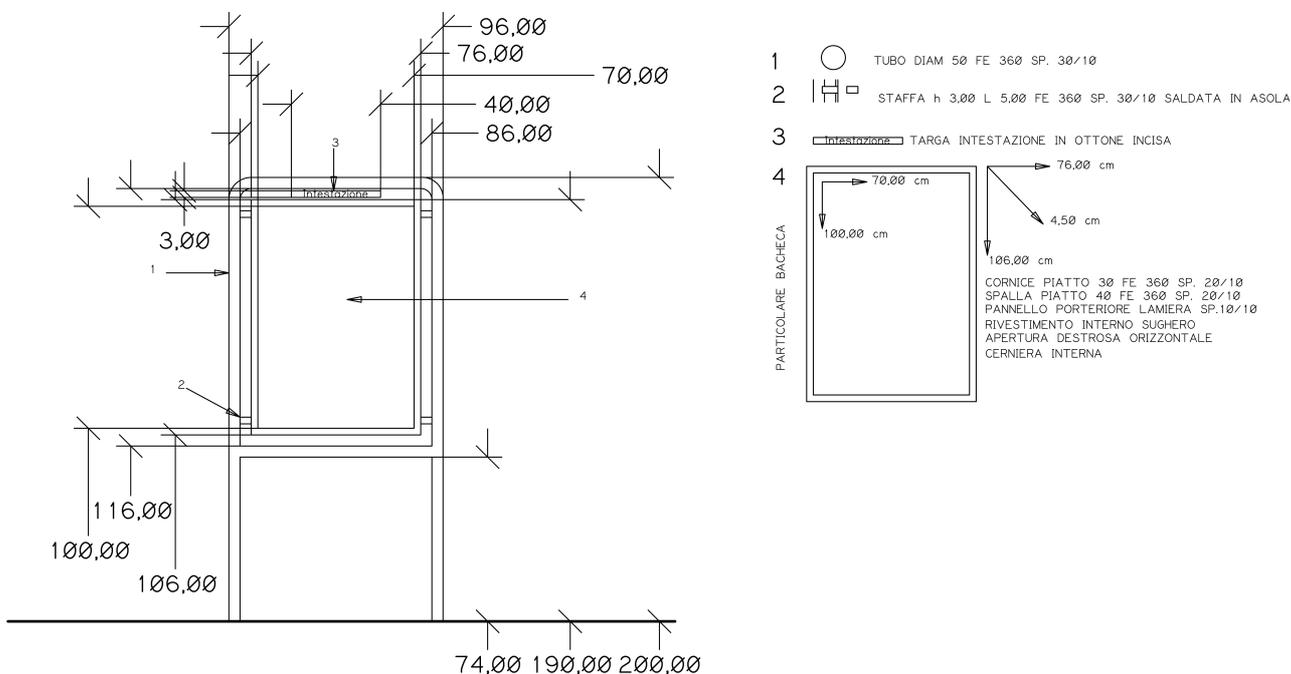
186.5 L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

186.6 Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. È categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

186.7 Sono fatte eventuali diverse prescrizioni per le insegne dei negozi di interesse storico individuati in altri atti dell'Amministrazione Comunale.

186.8 Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

186.9 In tutto il territorio comunale l'installazione di impianti pubblicitari – bacheche ubicate in aree private e pubbliche, al fine di salvaguardare il decoro urbano e paesaggistico, dovranno essere realizzate secondo il seguente schema indicativo tenendo fisso e non modificabile il dimensionamento dell'impianto:



VERNICIATURA ELETTROSTATICA A POLVERI TERMOINDURENTI COLOR CANNA DI FUCILE

**Art. 187 Tende frangisole**

187.1 L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui la presente Capitolo è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.

187.2 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 soprauocce e rostce, 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.

187.3 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.

187.4 Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 210 dal piano del marciapiede.

187.5 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.

187.6 La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

187.7 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.

187.8 Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

## **Art. 188 Aree scoperte**

188.1 Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, seppur sottoposte a diversa classe di intervento secondo le N.T.A. del P.R.G. oltre che alle prescrizioni del precedente art. 61, sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

188.2 Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

188.3 Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta).

188.4 Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

## CAPITOLO XX : NORME FINALI E TRANSITORIE

### Art. 189 Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso e definizione delle Funzioni

#### Ordinarie

189.1. Ferme le definizioni in merito alle destinazioni d'uso contenute nella L.R.1/2005, l'ammissibilità di ciascuna di dette destinazioni d'uso è disciplinata in via generale dal Piano Regolatore Generale e, per le aree comprese entro i Centri Storici, in via transitoria dagli artt. 165 e 166 del presente Regolamento, in attesa dell'organica e complessiva disciplina di cui agli artt. 58 e 59 della L.R. 1/2005.

189.2. Le destinazioni d'uso, in conformità a quanto disposto dall' art. 59 della L.R. 1/2005, si articolano nelle seguenti categorie:

- a) Residenziale: rientrano nella destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura;
- b) Industriale e artigianale: rientrano nella destinazione d'uso industriale/artigianale le industrie, i laboratori, le officine, le carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione o trasformazione di beni, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla residenza ed alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda; la Superficie Utile Lorda (SUL) degli uffici, delle residenze e delle aree di commercializzazione non può comunque superare, complessivamente, il 35% della SUL dell'unità produttiva di cui sono pertinenza, con un limite massimo di mq. 110 di superficie utile per ogni unità residenziale;
- c) Commerciale: rientrano nella destinazione d'uso commerciale le attività commerciali al dettaglio, di qualunque dimensione, ed i pubblici esercizi;
- d) Turistico-ricettive: rientrano nella destinazione d'uso turistico-ricettiva le imprese turistiche sia alberghiere che extra-alberghiere di cui al Titolo II della L.R. 42/2000, così come modificata dalla L.R. 14/2005, con le sole eccezioni espressamente indicate dalla legge regionale;
- e) Direzionale: rientrano nella destinazione d'uso direzionale le banche, le assicurazioni, le sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, gli uffici privati, gli studi professionali in genere;
- f) Di servizio: rientrano nella destinazione d'uso di servizio i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, i servizi e le attrezzature private che rivestano

interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero e le altre attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale;

- g) Commerciale all'ingrosso e depositi: rientrano nella destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi le attività commerciali all'ingrosso, i corrieri e le aziende di autotrasporto, i magazzini di imprese edili e simili;
- h) Agricola e funzioni connesse: rientrano nella destinazione d'uso agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola od alle attività direttamente connesse, ivi comprese quelle agrituristiche o di acquacoltura.

189.3. Si ha mutamento di destinazione d'uso, e di funzione, quando si modifica l'uso o la funzione di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di mq. 30, anche con più interventi successivi.

189.4. Quando la destinazione d'uso o la funzione in atto non risultino da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione la destinazione e/o la funzione si assume corrispondente a quella catastale alla data di entrata in vigore della L.R. 39/1994.

#### 189.5 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO O DI FUNZIONE SENZA OPERE

- 1) In attesa di compiuta disciplina ai sensi degli artt. 58 e 59 della L.R.1/2005,ilmutamento di destinazione o di funzione, non accompagnato da opere non è soggetto ad alcuno specifico atto abilitante.
- 2) Il mutamento di destinazione d'uso o di funzione non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei dieci anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e funzionali al mutamento stesso (quali ad esempio l'inserimento o l'eliminazione di una cucina o di un punto cottura, la esecuzione di interventi impiantistici di particolare rilievo e specificatamente finalizzati alla nuova funzione e simili); in tali casi, per la variazione della destinazione d'uso deve essere presentata una DIA con la quale si asseveri la conformità alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, igienico- sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni relative all'uso che si intende insediare, versando contestualmente il conguaglio dovuto ai sensi dell'art. 125, ultimo comma, della L. R. 1/2005
- 3) Anche in caso di mutamenti di destinazione o di funzione senza opere deve sempre essere rispettata la vigente disciplina urbanistico-edilizia, igienicosanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere

- 4) architettoniche e comunque tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.
- 5) Nel caso s'intenda conseguire il cambio di destinazione d'uso sotto il profilo urbanistico, è fatta salva la possibilità di presentare una DIA con la quale si asseveri la conformità alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni relative all'uso previsto; in questo caso è dovuto il contributo di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005.

#### **Art. 190 Criteri interpretativi di altre norme in materia edilizia e urbanistica**

190.1 Al fine di garantire la corretta ed uniforme applicazione di alcune norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica che siano risultate di difficile o controversa applicazione, valgono i criteri interpretativi ed applicativi di cui all'Allegato "C".

190.2 A detti criteri si atterrano i singoli responsabili del procedimento, il Dirigente della Direzione Urbanistica, la Commissione Edilizia ed ogni altro soggetto che, a qualsiasi titolo, intervenga nel procedimento.

190.3 Quanto precede al fine di conseguire un quadro normativo quanto più certo possibile ed offrire la massima trasparenza ed uniformità di valutazione nell'istruttoria e nella valutazione delle singole pratiche edilizie.

#### **Art. 191 Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia - SOPPRESSO**

#### **Art. 192 Costruzioni temporanee, strutture complementari ad attività commerciali e chioschi**

192.1 Sono costruzioni temporanee quelle destinate ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità.

192.2 Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, così come disciplinata dal Titolo VI della LR 1/2005 e non sono soggette al rilascio di permesso di costruire ovvero SCIA ma solo autorizzazione amministrativa.

192.3 Per quanto attiene le varie tipologie di costruzioni temporanee, la loro ammissibilità, le procedure da seguire per la richiesta ed il rilascio delle relative autorizzazioni ed ogni altro aspetto pertinente le costruzioni medesime, si rimanda allo specifico regolamento riportato in appendice e che disciplina compiutamente la materia (vedi allegato "B").

192.4 Sono considerate strutture complementari ad attività commerciali i dehors, i gazebo e le strutture a supporto delle attività commerciali (con esclusione delle tende solari) mentre sono considerati chioschi i piccoli esercizi commerciali che in luoghi pubblici somministrano alimenti, bevande, vendono giornali (in questo caso può prendere il nome di edicola) ed altro.

192.5 Sia le strutture complementari ad attività commerciali che i chioschi sono soggetti al rilascio di permesso di costruire secondo quanto previsto dalla L.R. 1/05 e s.m.i..

192.6 Per quanto attiene le varie tipologie delle suddette strutture e chioschi, la loro ammissibilità, le procedure da seguire per la richiesta ed il rilascio dei relativi permessi ed ogni altro aspetto pertinente le costruzioni medesime, si rimanda allo specifico regolamento riportato in appendice e che disciplina compiutamente la materia (vedi allegato "I").

### **Art. 193 Normativa transitoria in materia di manufatti oggetto di condono edilizio**

193.1 Gli interventi sui manufatti oggetto di condono edilizio (L. 47/85 – L.724/94 e L.R. 53/04) costruiti totalmente in assenza di titolo abilitativo (concessione, licenza edilizia o altro) sono soggetti alle stesse disposizioni normative valide per le costruzioni legittime.

193.2 Nel caso di manufatti oggetto di istanza di condono edilizio, non ancora definita, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con la sola eccezione della ristrutturazione urbanistica, senza che sia necessaria la preventiva definizione della pratica. In ogni caso il rilascio dell'atto abilitante richiesto non costituisce ratifica o presa d'atto dello stato di fatto né garanzia dell'effettivo rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria. L'eventuale diniego del condono comporta l'applicazione delle sanzioni di legge anche sulle parti eventualmente interessate da opere eseguite in forza del successivo atto abilitante. Di ciò deve darsi espressamente atto nel Permesso a Costruire o nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

193.3 Ogni qualvolta un progetto interessi manufatti oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita, è facoltà dell'interessato chiederne la definizione con procedura di urgenza. In tali casi si procede in via prioritaria alla definizione della pratica nei termini del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire.

193.4 Nel caso che i manufatti oggetto di condono, assoggettati al regime di cui al D.lgs 42/2005, vengano valutati negativamente dagli organismi competenti, per motivi non sostanziali e comunque modificabili senza alterazioni sostanziali della struttura oggetto di condono, il Soggetto competente al rilascio dell'atto di sanatoria, potrà aprire una fase di partecipazione al procedimento a i sensi degli artt. 7 e 8 della L.241/90, in modo da consentire agli interessati di proporre, entro termini determinati, eventuali interventi di adeguamento, finalizzati a rimuovere i motivi ostativi individuati dai competenti organi, in analogia con il procedimento di adeguamento statico previsto dall' art 35 5° comma della L.47/85. Gli eventuali interventi proposti saranno valutati dai medesimi organismi che hanno espresso il precedente parere, e la realizzazione degli interventi di adeguamento sarà condizione indispensabile per il rilascio della Sanatoria.

Una volta trascorso infruttuosamente il termine assegnato per gli eventuali adeguamenti si procederà comunque al diniego della istanza

#### **Art. 194 Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili**

194.1 Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal R.U. non potranno essere oggetto di interventi finalizzati all'ampliamento o al potenziamento delle funzioni in contrasto. Per detti immobili, qualora sia previsto il mantenimento dell'attività in contrasto, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

#### **Art. 195 Manutenzione degli edifici**

195.1 Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.

195.2 Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.

195.3 Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio di deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, il Sindaco potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari.

195.4 In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.

195.5 Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

#### **Art. 196 Deroghe**

196.1 La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici nell'osservanza delle disposizioni dell'art. 54 della L.R. 1/05.

196.2 L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Sindaco, previa deliberazione della Giunta Municipale.

196.3 È fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dall'art. 38 della L. 142/90 nelle materie oggetto di ordinanze contingibili e urgenti.

196.4 Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia ove prescritto.

#### **Art. 197 Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio**

197.1 La realizzazione degli interventi previsti dal R.U. nelle zone "F" e nelle altre aree preordinate all'esproprio è riservata in linea generale al Comune ed agli Enti istituzionalmente competenti.

197.2 È ammessa, in relazione ai termini di validità del vincolo, l'attuazione anticipata delle previsioni di R.U da parte di soggetti diversi previa valutazione dell'interesse pubblico di procedere alla realizzazione dell'opera ed approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento e di apposita convenzione con la quale il soggetto attuatore, si impegni almeno:

- a dare atto che la realizzazione dell'intervento equivale a conferma del vincolo imposto dal R.U e ne accetti espressamente la prosecuzione anche oltre i limiti della decadenza quinquennale facendo salva, in ogni caso l'Amministrazione dal pagamento di eventuali

indennità relative alla decadenza o reiterazione del vincolo, e che comunque la destinazione attribuita all'area rimane tale sino all'eventuale modifica di iniziativa pubblica dello strumento urbanistico generale;

- a cedere gratuitamente l'area e la struttura realizzata secondo le modalità ed i tempi stabiliti in convenzione.
- a dare facoltà al Comune, in caso di dimostrato e sopravvenuto interesse pubblico, di procedere, anticipatamente, alla acquisizione sia dell'area che dell'immobile od impianto ivi realizzato previo congruo indennizzo, che tenga conto del valore di esproprio dell'area, dei costi sostenuti per la realizzazione della struttura, dell'onere di ammortamento dell'investimento e dello stato di conservazione del bene, escludendo eventuali plusvalori derivanti dall'attività svolta.

197.3 In tutte le zone preordinate all'esproprio, con la sola eccezione delle zone "F" destinate a parchi esterne ai centri abitati e ferma restando la primaria tutela dei valori ambientali presenti, sono consentite fino all'avvio della procedura espropriativa, le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo (art. 4, lettera "e" L.R.52/99), con esclusione della attività di vendita "in loco". È consentita la installazione di un unico manufatto, di presidio alla attività espositiva, purchè lo stesso abbia le dimensioni strettamente necessarie all'attività di controllo e le caratteristiche di manufatto provvisorio, e non preveda la presenza continuativa di addetti. Detta possibilità è subordinata alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale che eventualmente autorizzerà la stipula di apposita convenzione con la quale gli interessati.

- si obbligano a rinunciare, in caso di esproprio, all'eventuale plusvalore determinato dalle opere o dall'uso;
- si obbligano, sempre in caso di esproprio ed ove il soggetto espropriante lo ritenga opportuno, a procedere a semplice richiesta al ripristino dell'area nello stato precedente all'intervento;
- si obbligano a mettere in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento del suolo e del sottosuolo;
- prestare idonee garanzie fidejussorie a garanzia degli impegni di cui sopra.

### **Art. 198 Norme transitorie**

Alle richieste di Permesso a costruire nonchè alle D.I.A. presentate prima 198.1 dell'entrata in vigore del presente Regolamento, su istanza dell'interessato, si continuano ad applicare le norme del Regolamento vigente al momento della presentazione

198.2 I tre membri esperti in materia paesistica ed ambientale di cui all'art. 21.1 in carica al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento permangono nella carica fino ad avvenuta nomina di nuovi membri esperti..

### **ART.199 Sanzioni**

199.1 Quando le infrazioni al presente regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di €. 50 ad un massimo di €. 500. Con apposita delibera con la quale sono stabilite le modalità per accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/81, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.

199.2 Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria.

# **ALLEGATO “A” - TECNICHE DI INTERVENTO AMMESSE IN ASSENZA DI SPECIFICA PROGETTAZIONE SUGLI EDIFICI SOTTOPOSTI A PARTICOLARE TUTELA**

## **Art. 1 Tecniche di pulitura del materiale lapideo**

1.1 Quando l'intervento di pulitura di materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. 174.2 del Regolamento, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.

1.2 In linea generale si considera rispondente ai requisiti richiesti la pulitura mediante spray di acqua deionizzata a bassa pressione, variando la durata del trattamento in funzione della tenacia delle incrostazioni ed eventualmente ripetendo l'operazione più volte.

1.3 Qualora necessario, l'azione pulente dell'acqua dovrà essere aiutata da una contemporanea spazzolatura con spazzole di saggina o di nylon.

1.4 Nel caso di incrostazioni particolarmente tenaci e fortemente ancorate al supporto (normalmente conosciute come “croste nere”), nei confronti delle quali non sia sufficiente la semplice azione pulente dell'acqua, si potrà procedere ad un trattamento chimico mediante impacchi di acqua satura di sali dotati di capacità solventi ma innocui per il materiale lapideo (quali, ad esempio, il carbonato di ammonio) utilizzando come addensante apposite paste o argille assorbenti.

1.5 Su porzioni di pietra con degrado superficiale particolarmente accentuato, affinché non si verifichino perdite di materiale, la pulitura dovrà essere proceduta da un preconsolidamento superficiale con specifici prodotti rinforzanti per arenaria.

1.6 Tecniche diverse da quelle sopradescritta (pulizia meccanica eseguita con piccoli strumenti manuali perfettamente controllabili, microsabbatura di precisione, laser, pulitura mediante agenti chimici specifici o con l'impiego di speciali argille assorbenti, ecc.) potranno essere impiegate solo previa specifica progettazione e sempre che soddisfino integralmente i requisiti di cui al comma 179.2.

1.7 In ogni caso è categoricamente vietato procedere alla pulitura degli elementi lapidei (ed in particolare alla rimozione delle incrostazioni) mediante tecniche pregiudizievoli per l'integrità del materiale e della sua finitura superficiale quali :

- la pulitura con acqua ad alta pressione;
- la pulitura con vapor d'acqua saturo umido;
- la pulitura mediante sabbiatura;
- la pulitura mediante acidi, alcali e simili prodotti detergenti;
- la pulitura mediante abrasione con mezzi meccanici;
- la rimozione di croste nere mediante esposizione alla fiamma.

## **Art. 2 Consolidamento superficiale del materiale lapideo**

2.1 Quando l'intervento di consolidamento superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. 174.3 del Regolamento, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.

2.2 Il consolidamento superficiale del materiale lapideo deve eseguirsi, di norma, con prodotti espressamente studiati per il consolidamento superficiale dell'arenaria (in genere, ma non necessariamente, prodotti a base di estere etilico dell'acido silicico) dei quali sia provata l'efficacia e l'assenza di controindicazioni sia per quanto attiene la conservazione del materiale che per il suo aspetto esteriore.

2.3 Il prodotto dovrà essere applicato sulla superficie del materiale lapideo già pulita, curando che la stessa sia ben asciutta ed assorbente. Qualora necessario la superficie da trattare dovrà essere protetta contro la pioggia e contro l'eccessiva esposizione ai raggi solari, in modo da mantenere, per quanto possibile, la temperatura di lavorazione nei limiti prescritti per il prodotto impiegato (solitamente tra 10° e 20°).

2.4 L'applicazione potrà avvenire con una delle correnti tecnologie di impregnazione atte a consentire l'assorbimento capillare del prodotto.

2.5 L'intero strato superficiale degradato dovrà essere impregnato con il prodotto consolidante, fino alla sottostante porzione integra, al fine di evitare la pregiudizievole formazione di uno strato consolidato superficiale separato dal nucleo sano del materiale lapideo.

2.6 Dovrà sempre essere evitata la sovraimpregnazione e l'applicazione in eccesso, specie su parti già trattate, affinché non si verifichino gelificazioni superficiali, viraggi di colore ed altri fenomeni pregiudizievoli.

### **Art. 3 Consolidamento di profondità del materiale lapideo**

3.1 Quando l'intervento di consolidamento superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato si considera rispondente ai criteri di cui all'art. 174.4 del Regolamento, il consolidamento di profondità conseguito mediante inserimento di microperni di materiale di opportuna resistenza meccanica ed immune da fenomeni di ossidazione (quali l'acciaio inossidabile e la vetro-resina) fissati mediante appositi adesivi strutturali (in genere, ma non necessariamente, di tipo epossidico).

3.2 In tutti i casi di consolidamento di profondità, particolare cautela va adottata nella fase di perforazione della pietra (e cioè nella fase in cui vengono ricavate le sedi di alloggiamento dei perni), adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di non provocare ulteriori indebolimenti del materiale lapideo già degradato.

3.3 Nel caso in cui le parti mobili o distaccate presentino limitata dimensione si potrà procedere all'incollaggio diretto, senza inserzione di perni, impiegando sempre specifici adesivi strutturali fatti penetrare a sufficiente profondità nelle due facce della pietra che devono aderire.

3.4 Gli adesivi impiegati non dovranno essere visibili in superficie e pertanto la parte esterna della frattura dovrà essere stuccata adottando le modalità di cui al successivo punto 4.

### **Art. 4 Stuccatura del materiale lapideo**

4.1 Quando l'intervento di consolidamento superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato si considera rispondente ai criteri di cui all'art. 174.5 del Regolamento la stuccatura eseguita mediante malta composta da resine acriliche e polvere di arenaria di recupero.

4.2 La polvere di arenaria dovrà, in genere, essere ottenuta riducendo in polvere parti irrecuperabili (quali scaglie, esfolizioni, ecc.) dello stesso elemento da stuccare.

4.3 La fase di stuccatura dovrà essere particolarmente accurata e, se necessario, sarà preceduta dalla rimozione di precedenti stucature che si presentassero deteriorate o incompatibili con l'elemento da tutelare (ad esempio stucature eseguite con malta di cemento).

### **Art. 5 Trattamenti protettivi del materiale lapideo**

5.1 Quando l'intervento di protezione superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato si considera rispondente ai criteri di cui all'art. 174.6 del Regolamento il trattamento protettivo eseguito con vari prodotti commer-

ciali (tipicamente, ma non necessariamente, agenti impregnati a base di silossano oligomero o perfluorati) capaci di inibire l'idrofilia delle pareti dei capillari e della superficie esterna della pietra senza reagire con i componenti del materiale lapideo e senza indurre, se correttamente applicati, alterazioni superficiali o viraggi di colore.

5.2 In genere la quantità di impregnante richiesta dal tipo di pietra e dal suo stato di conservazione deve essere verificata in sito mediante apposite prove su una limitata superficie del materiale da trattare.

5.3 L'applicazione dovrà avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dalla casa produttrice, evitando nella maniera più assoluta sovraimpregnazioni ed applicazioni improprie, suscettibili di produrre effetti indesiderati e pregiudizievoli per la conservazione del materiale lapideo e per il suo aspetto esteriore.

5.4 Il trattamento protettivo superficiale deve essere necessariamente preceduto dalla pulitura della pietra nonchè, ove necessario, dal suo consolidamento superficiale.

## **Art. 6 Protezione di elementi lapidei aggettanti**

6.1 Quando l'intervento di protezione degli elementi aggettanti non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. 174.7 del Regolamento, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.

6.2 La regolarizzazione della faccia superiore dell'elemento da proteggere deve avvenire mediante stuccatura, nel caso di piccole irregolarità, o mediante veri e propri riporti di materiale, nel caso di avanzati stati di degrado che abbiano fortemente compromesso la regolarità della faccia superiore del materiale lapideo ed impediscano lo scolo delle acque piovane. In ogni caso per dette operazioni debbono essere utilizzate malte analoghe a quelle già prescritte per la stuccatura o comunque malte compatibili, per composizione ed aspetto esteriore, con l'elemento lapideo.

6.3 Le lamine di protezione saranno generale in rame od in piombo, a seconda della conformazione dell'elemento e dell'effetto estetico che si intende conseguire in rapporto alle caratteristiche architettoniche e decorative della facciata.

6.4 Per il fissaggio della lamina si procederà eseguendo prima un taglio orizzontale della muratura in corrispondenza della faccia superiore dell'elemento architettonico da proteggere, quindi inserendo la lamina nella fessura così realizzata e successivamente bloccandola con idonea malta adesiva sigillante.

6.5 Al fine di evitare il ruscellamento dell'acqua piovana sulla parte inferiore dell'elemento lapideo (solitamente sagomata e già compromessa) la lamina questa dovrà essere sagomata in modo tale da ricalcare lungo la faccia verticale esterna dell'elemento in pietra lavorata fino a costituire un gocciolatoio di almeno cm. 1.

6.6 La posizione, dimensione e conformazione di dette lamine, anche quando inevitabilmente visibili, non dovrà in nessun caso pregiudicare la percezione dei valori architettonici della facciata.

#### **Art. 7 Rifacimento di stucature su paramenti murari a vista**

7.1 Quando l'intervento di rifacimento delle stucature su paramenti murari a vista non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. 176.3 del Regolamento, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.

7.2 Il rifacimento della stuccatura negli antichi paramenti murari a faccia vista (tipicamente in conci di pietra forte) dovrà avvenire mediante :

- preliminare scarnitura profonda dei giunti per l'asportazione della malta esistente degradata;
- pulizia dei giunti scarniti mediante spazzolatura con spazzole di saggina o nylon;
- stuccatura profonda con malta di calce o malta bastarda;
- rifinitura superficiale con malta di grassello e rena finissima a punta di mestola.

7.3 La malta da impiegarsi per la rifinitura superficiale, quando non risulti naturalmente del colore appropriato, dovrà essere caricata con terre o polveri colorate al fine di conseguire la colorazione che meglio si armonizzi con il paramento da trattare.

## **ALLEGATO “B” - REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE**

### **Art. 1 Oggetto del presente regolamento.**

1. Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le strutture temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.
2. Il presente regolamento si applica alle strutture temporanee su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ancorchè gestiti da terzi.
3. Le strutture temporanee, da eseguirsi invece , su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico, in particolare nel rispetto dell'articolo 20 del D.L. 30/04/1992 numero 285 e s.m.i. (codice della strada), nonché secondo le prescrizioni del presente regolamento.

### **Art. 2 Strutture temporanee – Nozione**

1 . Le strutture temporanee sono strutture fisiche assimilabili, per dimensioni e caratteri funzionali, a manufatti edilizi ma destinate ad un utilizzo circoscritto nel tempo, tale da non determinare una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, così come disciplinata dal Titolo VI della L.R. 1/2005.

Le caratteristiche fisiche delle strutture temporanee, i materiali utilizzati, i sistemi di ancoraggio al suolo ecc., devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

### **Art. 3 Atti abilitanti alla realizzazione di strutture temporanee.**

1. Le strutture temporanee oggetto del presente Regolamento sono subordinate ad apposito Permesso di Costruire da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli e secondo quanto previsto dalla L.R. 1/05 e s.m.i.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere oggetto del presente Regolamento non è subordinato al parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

#### **Art. 4 Ambito temporale delle autorizzazioni.**

1. Le strutture temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continui e con un lasso di tempo uguale tra una autorizzazione e la successiva ; fanno eccezione le baracche di cantiere di cui al successivo articolo 5.
2. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.
3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.
4. La realizzazione di strutture temporanee per periodi superiori da quelli fissati al primo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

#### **Art. 5 Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio**

1. L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere (includere mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è subordinata al solo possesso di Permesso a Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.
2. L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano alcun atto amministrativo. è altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al Servizio Urbanistica e Edilizia della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

#### **Art. 6 Strutture temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale**

1. Le strutture temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal Regolamento Urbanistico allo svolgimento di dette attività.

2. Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fidejussoria di cui al successivo art.10 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

### **Art. 7 Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi.**

È consentita l'installazione di strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi con le modalità ed i tempi fissati nell'allegato "I" del presente Regolamento.

### **Art. 8 Strutture temporanee a servizio di manifestazioni.**

Il termine di validità dell'autorizzazione per strutture temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.

Le strutture temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai novanta giorni consecutivi non sono soggette a Permesso di Costruire ma a semplice comunicazione di attività edilizia libera ai sensi dell'art. 80 L.R. 1/05 con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

### **Art. 9 Serre stagionali**

1. Le strutture temporanee destinate a serre, non a servizio di attività agricola, possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte; esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale.

2. Non sono soggette a Permesso di Costruire le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mc. 10 e con altezza massima in colmo inferiore a mt. 2, fermo restando il limite massimo dei sei mesi continuativi.

3. Le serre realizzate in aree destinate a verde privato ed aree di pertinenza di edifici pubblici e privati (individuate dall'art. 66 delle N.T.A. del RU. come aree H1) destinate a vivai e colture pregiate, sono soggette a Permesso di Costruire; qualora la loro utilizzazione sia destinata a ripe-

tersi con cadenza annuale nello stesso periodo, il provvedimento autorizzatorio ha durata pluriennale e comunque non superiore a cinque anni, a condizione che dette strutture conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.

#### **Art. 10 Documentazione e garanzie.**

1. Chiunque intenda realizzare strutture temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso la direzione competente al rilascio la documentazione sotto elencata:

- a) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
- b) planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
- c) rappresentazione grafica del manufatto;
- d) documentazione fotografica dei luoghi;
- e) nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente.
- f) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
- g) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
- h) polizza fidejussoria, di primario istituto di credito o di primaria compagnia di assicurazione, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, incrementata di 1/3, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f).

Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dal Servizio Urbanistica e Edilizia con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

2. Qualora la struttura non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio previsto dalla vigente legislazione statale e regionale. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, il Servizio che ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

### **Art. 11 Sanzioni**

1. Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di € 500.
2. Le strutture temporanee autorizzate ai sensi del presente Regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti nell'atto autorizzatorio o dal regolamento stesso sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio previsto dalla vigente legislazione statale e regionale.

### **Art. 12 Norma transitoria**

1. Le disposizioni previste dal presente regolamento si applicano alle strutture temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.
2. Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse, previa diffida da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nella diffida medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio previsto dalla vigente legislazione statale e regionale.

### **Art. 13 Osservatorio delle costruzioni temporanee - SOPPRESSO**

# **ALLEGATO "C" - CRITERI INTERPRETATIVI ED APPLICATIVI DI ALTRE NORME VIGENTI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA**

## **Art. 1 Applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico**

1.1 Per quanto attiene le Norme Tecniche di Attuazione del RU. valgono i criteri interpretativi di cui al presente articolo.

### 1.2 MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti all'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria, che non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici, rientrano:

- a) le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza (quali intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, tinteggiature, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni, cancelli esimili);
- b) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi e simili;
- c) le opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione ex novo dei medesimi;
- d) le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio.

Per gli edifici industriali costituiscono inoltre interventi di manutenzione ordinaria quelli definiti come tali dalla Circolare Ministeriale n. 1918 del 16.11.1977.

### 1.3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti all'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria, che non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico e decorativo dell'edificio, rientrano:

- a) il rifacimento totale degli intonaci, di infissi, di recinzioni, di manto di copertura, di rivestimenti, zocolature pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle coloriture, nonché il rifacimento di locali da destinare a servizi igienici e impianti tecnologici;
- b) le opere edilizie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici;
- c) la realizzazione, la modifica od il rifacimento di impianti igienico sanitari o tecnologici, quando ciò comporti opere di cui alla successiva lettera "d";
- d) la realizzazione di chiusure, aperture ed altre modifiche alle tramezzature interne all'unità immobiliare;
- e) gli interventi di consolidamento strutturale, sia in fondazione che in elevazione;
- f) la realizzazione di vespai, scannafossi e simili;
- g) le piccole modifiche dei prospetti, anche con apertura o chiusura di porte, finestre od altri vani, nell'ambito delle singole unità immobiliari esistenti;
- h) le piccole modifiche alle coperture, al fine di consentire la formazione o la modifica di volumi tecnici;
- i) le opere già indicate come di manutenzione ordinaria quando non rispettino i limiti indicati al comma precedente per detto tipo di intervento.

Per gli edifici di recente formazione può essere consentita anche la sostituzione di elementi strutturali.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile lorda e senza variazione della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria indicati alle lettere a) e g) dovranno essere supportati da una appropriata analisi storico - critica e devono essere eseguite con i criteri e le modalità proprie delle categorie di intervento superiori (in particolare “restauro”).

#### 1.4 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono definiti all'art. 3 comma 1 lettera c) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Gli interventi di restauro riguardano edifici di valore storico-architettonico e ambientale e dovranno essere realizzati, sulla base di una appropriata analisi storico-critico-stilistica, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio in modo che ne sia consentita la conservazione e valorizzazione dei caratteri di pregio e che sia reso un uso compatibile con le caratteristiche intrinseche dello stesso. Detta analisi sarà costituita da:

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) descrizione dello stato attuale con puntuale individuazione:
  - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla categoria di intervento prevista dalla presente norma;
  - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e modifiche estranee all'impianto originario e non coerenti con l'organismo edilizio originario;
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza rispetto alle risultanze dell'analisi svolta;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite (limitatamente agli edifici di valore storico, architettonico o tipologico individuati come tali dallo strumento urbanistico o da altre norme vigenti);
- c) la ricostituzione od il recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
- d) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
- e) la conservazione ed il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
- f) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata, attraverso l'analisi storico-critico-stilistica, l'effettiva impossibilità di recuperarli;
- g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la richiamata analisi storico-critico-stilistica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rientrano nel tipo di intervento anche:

- h) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi che non comportino incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- i) il mutamento di destinazione d'uso;
- j) le opere comportanti variazione del numero delle unità immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

L'intervento di restauro non può comportare incremento della S.U.L. ad eccezione dei casi di cui alle precedenti. lettere "b" e "c". È inoltre fatta eccezione per le opere di cui alla precedente lettera "h", limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti.

I progetti di restauro dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critico-stilistica di cui al comma che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici

dell'edificio. Nel caso delle opere di cui alla lettera "h", la stessa relazione dovrà dimostrare come le medesime derivino da effettive esigenze d'uso.

Tali opere non potranno comunque alterare le caratteristiche architettoniche e l'impianto tipologico.

Sono ammesse deroghe al regolamento igienico-sanitario al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, ancorché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della funzione residenziale in genere.

Sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'unità edilizia a condizione che l'analisi storico-critico-stilistica dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio ed il conseguimento del fine ultimo della sua conservazione e valorizzazione.

#### 1.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione sono definiti all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 con le ulteriori specifiche di cui all'art. 79 comma 2 lettera d) punti 1 – 2 e 3 della L.R. 1/2005.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono tutte le opere di cui alle categorie precedenti quando non rispettino i limiti indicati nelle relative definizioni ed in particolare comprendono le opere indicate come di risanamento conservativo che pur non risultando pienamente compatibili con i caratteri storici ed architettonici dell'edificio non siano comunque tali da comportare alterazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio o dell'impianto distributivo principale.

Quando si verificano le condizioni di cui sopra, rientrano nei limiti della ristrutturazione:

- le opere che prevedano frazionamenti immobiliari e/o la formazione di superfici accessorie non computabili come S.U.L. (quali cantine, soppalchi e simili);
- le opere finalizzate al recupero di superfici non utilizzate a fini abitativi;
- le opere di ristrutturazione che comportino incremento di S.U.L.;
- le opere che comportino la trasformazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
- le opere che comportino sostanziali alterazioni dello schema distributivo principale dell'edificio (pozzo scale comune, androne di ingresso e simili);

- le opere di ristrutturazione edilizia specificatamente finalizzate a conseguire un mutamento di destinazione d'uso (e cioè allorquando il mutamento di destinazione sia generato da opere qualificabili di per sè come di ristrutturazione edilizia);
- la riorganizzazione funzionale interna degli edifici mediante un insieme di trasformazioni interne alla sagoma dell'edificio come definita all'art. 41 del Regolamento (formazione di nuovi solai, spostamento di solai esistenti, costruzione, demolizione o spostamento di collegamenti verticali, ecc.) anche quando finalizzate a conseguire un organismo edilizio del tutto diverso da quello esistente, accompagnata o meno da incrementi di S.U.L.;
- la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente (nei limiti delle effettive necessità di adeguamento igienico-sanitario);
- il rialzamento della copertura dell'ultimo piano nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari (anche in questo caso nei limiti strettamente necessari a consentire l'adeguamento alle vigenti normative igieniche o antisismiche);
- le opere di trasformazione incidenti sulle strutture verticali dell'edificio, ivi comprese quelle perimetrali esterne (l'entità dell'intervento su queste ultime non potrà comunque esser tale da comportare la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio), in ogni caso nei limiti della capacità edificatoria propria dell'edificio e, per le variazioni di sagoma che ne conseguissero, nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/68;
- le opere di trasformazione delle coperture che comportino incremento di S.U.L., di volume o altezza (nei limiti della capacità edificatoria propria dell'edificio e dell'altezza massima eventualmente ammessa dalla norma di zona nonchè delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/68, nei confronti delle quali non trova applicazione deroga alcuna);
- le opere di trasformazione degli edifici che comportino, in qualsiasi loro parte, incremento di S.U.L., anche mediante la realizzazione di locali che non si caratterizzino come interni all'edificio e che quindi comportino variazione della sagoma, in ogni caso fermi restando la capacità edificatoria propria dell'edificio ed il rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/68, nei confronti delle quali non trova applicazione deroga alcuna;
- le opere di ristrutturazione specificatamente finalizzate al mutamento di destinazione d'uso.

## 1.6 SOSTITUZIONE EDILIZIA

Gli interventi di sostituzione edilizia sono definiti all'art. 78 comma 1 lettera h) della L.R. 1/2005.

Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

#### 1.7 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

La ristrutturazione urbanistica comprende tutte le opere che eccedano i limiti sia della ristrutturazione edilizia che della sostituzione edilizia e quindi comprende tutti gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

1.8 Per tutti gli altri tipi di intervento soggetti a "attività edilizia libera" – "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" o "Permesso di Costruire" si dovrà fare riferimento alla vigente normativa statale e regionale.

**ALLEGATO “D” - LINEE GUIDA E RACCOMANDAZIONI  
PROGETTUALI PER L’USO EFFICIENTE DELL’ENER-  
GIA E PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI  
ENERGETICHE RINNOVABILI E ASSIMILATE NEGLI  
EDIFICI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E SVI-  
LUPPO URBANO, NELLE NUOVE EDIFICAZIONI E  
NELLE RISTRUTTURAZIONI**

**Art. 1 Obiettivi della progettazione “energeticamente ed ambientalmente  
sostenibili”**

1. La progettazione “energeticamente ed ambientalmente sostenibile” schematicamente riportata nelle linee guida va riferita, prioritariamente, agli edifici ricadenti in quelle le aree in cui sono previsti processi di trasformazione e/o riqualificazione e dove sono in gioco il contesto urbano circostante ed elevate volumetrie edilizie (superiori a 5.000 m<sup>3</sup>). Tali criteri riguardano la progettazione edilizia sovvenzionata-convenzionata nonché quella pubblica e privata, sia di nuova costruzione sia nella ristrutturazione di edifici esistenti.

2. Le presenti linee guida hanno come obiettivi strategici la pianificazione integrata delle risorse e la contemporanea diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (kW/m<sup>2</sup>), dei consumi energetici assoluti e specifici (GJ/m<sup>2</sup>/anno) e di conseguenza la riduzione delle emissioni in atmosfera a parità o migliorando il servizio reso.

3. Le presenti linee guida, in accordo gli articoli 1, 4, 5, 8, 25 e seguenti della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, fissano criteri generali tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici atti a facilitare e valorizzare l’impiego di fonti energetiche rinnovabili ed assimilate per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l’illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici in relazione alla loro destinazione d’uso e rapporto con il tessuto urbano e territoriale circostante.

## Art. 2 Interventi sul tessuto urbano

1. Nel processo di progettazione energetica delle aree su cui deve sorgere un nuovo complesso di edifici è essenziale ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finale degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.
2. A tale scopo prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito (v. Appendice 1) contenente:
  - caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.
  - contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'appezzamento...)
  - le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti
  - gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni
  - direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti.
3. Sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici si dovrà tendere a:
  - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre).
  - consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale
  - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria)
  - trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...)
  - predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

### **Art. 3 Diminuire l'effetto "isola di calore": interventi sull'albedo e uso del verde**

1. Andranno studiate tutte le forme per ridurre l'effetto noto come "isola di calore". Alcuni di questi fattori possono essere mitigati con una certa efficacia per mezzo di un'adeguata progettazione delle aree circostanti gli edifici
  2. Il controllo dell'albedo (coefficiente di riflessione totale, cioè su tutte le lunghezze d'onda) della pavimentazione degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, parcheggi, etc...) permette di ridurre le temperature superficiali con effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi. Le superfici chiare hanno un'albedo più alta delle superfici scure. La semplice scelta di materiali ad elevato albedo per la realizzazione delle superfici urbane dovrà essere effettuata nella direzione della riduzione delle temperature delle superfici (e quindi la quantità di energia che esse re-irraggiano) e sui carichi di raffrescamento garantendo nel contempo effetti sul comfort e benessere delle persone (evitare gli sbalzi termici freddo interno-caldo esterno)
  3. Il ricorso al verde non soltanto ha un valore decorativo ma dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
  4. Per quanto riguarda gli edifici, è opportuno disporre la vegetazione o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, in ordine di priorità:
    - le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest
    - le sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, i tetti e le coperture
    - le pareti esterne esposte a ovest, ad est ed a sud
    - le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio
    - il terreno entro 1,5 m dall'edificio
- Le ore in cui, nella stagione estiva, l'effetto di schermatura consente maggiori risparmi, sono:
- per superfici esposte ad ovest: dalle 14.30 alle 19.30
  - per superfici esposte a est: dalle 7.30 alle 12.00
  - per superfici esposte a sud dalle 9.30 alle 17.30
5. Per ottenere un efficace ombreggiamento degli edifici occorre che gli alberi utilizzati vengano piantati a distanze tali che la chioma venga a situarsi a:

- non più di 1,5 metri di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta ad est o ovest
  - non più di 1 metro di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta a sud.
6. È consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est ed ovest, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
7. Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.
8. Si consiglia inoltre, compatibilmente con vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture. Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde ecc.) può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo-invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
9. La riduzione degli apporti solari estivi indesiderati è massima quando alberi, cespugli e copertura verde del terreno sono combinati opportunamente nella progettazione del paesaggio dell'area.
10. Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali), particolarmente se disposte a sud del sito.
11. Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli risultati significativi vengono ottenuti attenendosi alle seguenti prescrizioni:
- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde
  - il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 50% dell'area lorda
  - il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 m e di opacità superiore al 75%.
12. Sarà, infine, necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste.
13. Dovrà essere previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche, raccolta ed un

loro impiego per usi no pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) oltre ad un adeguamento delle reti idriche scolanti.

## Art. 4 Intervento sugli edifici

### 4.1 INTERVENTI SUGLI INVOLUCRI <sup>(1)</sup>

1. Al fine di limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti opachi dell'involucro edilizio, limitando gli apporti solari estivi indesiderati e le dispersioni termiche invernali, occorre agire su :

- la scelta dei materiali di tamponatura perimetrale la scelta di serramenti esterni che garantiscano dispersioni contenute sia dal punto di vista conduttivo che da quello della tenuta all'aria
- la realizzazione di tetti ventilati e l'uso di barriere anti-radianti
- evitare e limitare ponti termici strutturali e di forma.

La massa termica dell'edificio costituisce un elemento non trascurabile nella determinazione dei fabbisogni energetici. Anche in questo caso la possibilità di sfruttare l'inerzia delle pareti e degli elementi strutturali per ottenere risparmi energetici può essere valutata con modelli di simulazione anche al fine di ottimizzare la disposizione dei materiali isolanti.

2. Una serie di accorgimenti consente di controllare la radiazione solare allo scopo di utilizzare i guadagni di calore in inverno e di ridurre i carichi estivi. Nello specifico è opportuno:

---

<sup>1(1)</sup> *L'adempimento delle norme previste in attuazione della legge 10/91 orienta il progettista verso l'adozione di misure atte a limitare le dispersioni di energia attraverso l'involucro. Tuttavia ciò non garantisce affatto una minimizzazione dei consumi durante l'intero anno poiché alcune delle misure necessarie a limitare il fabbisogno energetico per riscaldamento possono non risultare efficaci nei confronti dei fabbisogni per raffrescamento e viceversa. Una analisi di questo tipo è attuabile solo mediante l'uso di strumenti di calcolo complessi (come DOE-2, TRNSYS, ESP, BLAST,...) che forniscano, sulla base di una simulazione annuale, un bilancio energetico completo, cioè i valori di consumo di energia e domanda di potenza per le diverse ore del giorno lungo tutto l'arco dell'anno.*

*Inoltre i tradizionali metodi di progettazione impiantistica fanno uso di metodi semplificati (regime stazionario o regime transitorio parametrizzato). L'uso dei software citati, tutti operanti su regimi transitori, permette invece di ottimizzare la progettazione dell'involucro in funzione delle prestazioni invernali ed estive e di definire con maggiore precisione le dimensioni degli impianti evitando inutili ed inefficienti sovradimensionamenti.*

- privilegiare l'esposizione a sud delle superfici vetrate (poiché possono essere facilmente schermate), e mantenere limitata l'ampiezza delle superfici vetrate esposte ad ovest che possono aumentare drammaticamente i carichi di condizionamento estivo durante le ore calde del pomeriggio
  - evitare l'ingresso di radiazione solare diretta in estate mediante l'uso di aggetti o altri elementi fissi esterni che non ne impediscano l'ingresso in inverno.
3. Gli aggetti orizzontali per riparare le finestrate sono fortemente raccomandati sulle facciate con orientamento sud, sud-est, e sud-ovest, dove le superfici vetrate devono essere mantenute completamente in ombra durante le ore centrali della giornata. Le schermature possono essere strutture semplici e relativamente leggere sia dal punto di vista strutturale che architettonico, contribuendo ad arricchire visualmente la facciata. L'effetto sul carico termico e sul comfort (riduzione della temperatura esterna ed interna delle superficie vetrate) è rilevante, senza penalizzare il contributo delle vetrate alla componente naturale dell'illuminazione. La riduzione della temperatura della superficie interna delle vetrate consente un utilizzo completo dello spazio interno.
  4. In alternativa, o aggiunta, la schermatura delle parti vetrate ed opache delle facciate può essere realizzata tramite vegetazione decidua, come descritto nel punto 3.
  5. L'uso di vetri doppi è fortemente raccomandato per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico. Per le facciate rivolte ad ovest è raccomandato l'uso di vetri doppi selettivi con cavità contenente gas a bassa conduttività, e con un valore del rapporto tra l'energia luminosa trasmessa e l'energia solare totale trasmessa,  $K_e$ , maggiore di 1; lo stesso valore di  $K_e$  è raccomandato anche per le altre esposizioni. Sulla facciata nord sono raccomandati vetri doppi, con gas a bassa conduttività e almeno una superficie basso-emissiva.
  6. L'uso di materiali di finitura superficiale opportuni, selezionati in base al loro indice di riflessione solare (*Solar Reflectance Index*) deve consentire di aumentare l'albedo del tetto e delle facciate.
  7. Disporre collettori solari sul tetto consente di schermare il tetto stesso e di utilizzare la radiazione solare intercettata.
  8. Tetti ventilati o schermi orizzontali sul tetto dotati di superfici riflettenti/bassoemissive riducono l'irraggiamento diretto ed il re-irraggiamento.
  9. La ventilazione del tetto va abilitata in estate e disabilitata nella stagione di riscaldamento.

10. Oltre a quanto previsto dal D.P.R. 412/93 gli edifici dovranno rispondere ai seguenti requisiti :

1. Durante il periodo estivo, compreso tra il 1 giugno ed il 30 settembre, il valore massimo della temperatura operante dell'ambiente più sfavorito calcolata in assenza di impianti di climatizzazione, non deve superare il valore massimo della temperatura esterna;

2. Il livello di illuminamento naturale degli ambienti di nuovi edifici o ristrutturati deve essere contenuto in relazione alla destinazione d'uso ed alla localizzazione.

3. Al fine di garantire che il controllo della radiazione solare non impedisca la ventilazione naturale e non determini una domanda aggiuntiva di illuminazione artificiale :

· è sconsigliata l'adozione di vetri riflettenti (con coefficiente di trasmissione luminosa nel visibile inferiore al valore precedentemente indicato) per una superficie corrispondente almeno a quella imposta dalle norme vigenti per l'illuminazione naturale.

· è raccomandato l'uso di oscuranti esterni ad elementi orizzontali regolabili (quali ad es.: persiane scorrevoli, veneziane ecc.);

4. Le aperture vetrate degli edifici dovranno essere dotate di vetri camera con almeno due lastre separate da intercapedine. È prevista una deroga nel caso sia comprovata la necessità di soddisfare altri requisiti funzionali (esempio: adozione di cristalli antisfondamento quando necessari).

#### 4.2 INTERVENTI SUGLI IMPIANTI PER IL RAFFRESCAMENTO/RISCALDAMENTO AMBIENTALE

1. La progettazione dell'involucro edilizio consente la riduzione dei carichi per riscaldamento e per raffrescamento. Solo dopo aver accuratamente progettato l'involucro secondo le linee guida precedenti ci si occuperà di dimensionare gli impianti di riscaldamento/raffrescamento/controllo dell'umidità.

2. Per quanto concerne il riscaldamento invernale, si cercherà di privilegiare il ricorso ad impianti centralizzati, prevedendo, laddove si sta progettando una rete di teleriscaldamento o un impianto di cogenerazione, i dispositivi per il futuro allacciamento alla rete. In queste aree è del tutto controindicato il ricorso alle caldaie singole.

3. In ogni caso il sistema di distribuzione del calore dovrà prevedere la parzializzazione delle utenze, l'installazione per ciascuna di esse di sistemi di termoregolazione locale e quindi la contabilizzazione del calore per ogni singola utenza presente (vedi anche L.10/91).

4. Analoghi sistemi di controllo e contabilizzazione vanno previsti anche nel caso di impianti centralizzati per il condizionamento estivo

5. Per quanto riguarda il raffrescamento ambientale si raccomanda fortemente l'uso di sistemi che utilizzino come sorgente energetica il calore prodotto nella centrale cogenerativa. L'uso di gruppi refrigeranti ad assorbimento alimentati ad acqua calda permette infatti di incrementare la convenienza energetica ed economica dell'intero sistema di produzione, distribuzione e uso dell'energia nell'area in esame.

6. L'eventuale aggravio delle spese di investimento potrà essere compensato in due distinti modi:

- nel caso sia l'utente finale ad acquistare calore e gestire un proprio impianto di raffrescamento, il prezzo dell'energia termica estiva deve tenere conto del vantaggio derivante ai gestori dell'impianto di cogenerazione dalla possibilità di utilizzo anche estivo del calore prodotto;
- nel caso sia il gestore della rete a vendere freddo all'utente, il prezzo praticato deve tenere conto degli oneri di ammortamento e gestione degli impianti oltre che di produzione del calore necessario, ma risultare competitivo rispetto al costo della frigoria ottenuta da impianto a compressione di vapore convenzionale.

7. L'uso di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare assicura condizioni di comfort elevate con costi di installazione competitivi. Sfruttando l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio è possibile lavorare con temperature dell'acqua più basse in inverno e più alte in estate con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto di cogenerazione e raffrescamento.

8. In ogni stanza è fortemente raccomandato l'uso di valvole termostatiche con sensore di temperatura separato dalla valvola, posta ad una distanza tale da non risentire da disturbi dovuti a effetti radiativi diretti. Tale misura ha lo scopo di garantire un controllo della temperatura in ogni locale e quindi un elevato livello di comfort; la riduzione degli sprechi connessi a condizioni disuniformi nell'edificio ed il pieno utilizzo degli apporti solari invernali gratuiti attraverso le vetrate.

9. Il controllo della purezza dell'aria e dell'umidità relativa deve essere garantito da un sistema di ventilazione meccanica dimensionata per un valore di ricambi d'aria strettamente necessario secondo le indicazioni della normativa italiana e del Regolamento di Igiene, possibilmente adottando strategie di ventilazione controllata in base alla domanda. Allo scopo di ridurre il consumo energetico del sistema di distribuzione dell'aria occorre utilizzare :

- condotti e diffusori che garantiscano perdite di carico ridotte,
- ventilatori con motori ad alta efficienza e controllo della velocità.

È fortemente raccomandato che i circuiti di mandata e di ripresa dell'aria siano fra loro interfacciati mediante un recuperatore di calore stagno per consentire un recupero energetico di almeno il 50%.

10. Occorre verificare la convenienza energetica dell'uso notturno dei sistemi di ventilazione meccanica se le caratteristiche dell'edificio sono tali da prefigurare la possibilità di sfruttarne la capacità termica per "conservare" il freddo notturno per il giorno successivo.

11. L'uso del terreno come serbatoio/sorgente di calore permette di pre-raffreddare o preriscaldare l'aria (o l'acqua) "gratuitamente". Ad esempio il preraffrescamento dell'aria in estate ed il preriscaldamento in inverno può essere ottenuto attraverso la realizzazione di un condotto sotterraneo attraverso cui far circolare l'aria di ricambio prima di immetterla in ambiente.

12. La produzione di acqua calda sanitaria è preferibile sia effettuata utilizzando il fluido termovettore distribuito dalla rete o, in alternativa, mediante l'utilizzo di pannelli solari con integrazione da teleriscaldamento o a gas, oppure mediante pompe di calore. L'uso di semplici boiler elettrici comporta sprechi energetici ed economici non compatibili con criteri progettuali orientati alla sostenibilità, quindi sono del tutto sconsigliati.

#### 4.3 ILLUMINAZIONE

1. È fortemente raccomandato l'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale ovunque fattibile e la sua integrazione con illuminazione artificiale ad alta efficienza. Le strategie da considerare per l'ammissione di luce naturale sono:

- vetrate verticali
- lucernari
- guide di luce.

2. Qualunque sia la strategia adottata nel caso specifico è fortemente raccomandato adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni onde minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

3. Le vetrate verticali sono il mezzo più semplice per fornire illuminazione. Una superficie vetrata pari a circa il 20% del pavimento può fornire illuminazione adeguata fino ad una profondità di circa una volta e mezzo l'altezza della stanza. Profondità maggiori richiedono altri accorgimenti (per esempio lamine orizzontali ad alto coefficiente di riflessione possono guidare la luce a profondità maggiori).

4. Sulle facciate nord sono fortemente raccomandati vetri doppi, con trattamento selettivo (con  $K_e > 1$ ), riempiti con gas a bassa conduttività. La proprietà di selettività consente di bloccare

la maggior parte della radiazione infrarossa in ingresso in estate ed in uscita in inverno senza ridurre significativamente l'apporto di luce naturale.

5. Vetri dello stesso tipo sono consigliati sulle facciate orientate prevalentemente a sud, ovest ed est, a meno che le vetrate non siano schermate con oggetti o vegetazione.

6. È fortemente consigliato che le vetrate con esposizione S, S-E e S-W dispongano di protezioni orizzontali esterne come specificato precedentemente, progettate in modo da non bloccare l'accesso della radiazione solare (e dunque anche luminosa) diretta in inverno. Si consiglia di ridurre al minimo la superficie dei telai che intercetta la radiazione.

7. I lucernari sono un mezzo estremamente efficace per l'illuminazione naturale degli ultimi piani degli edifici, anche nelle parti centrali lontane dalle pareti perimetrali. Per evitare aggravii al carico di raffrescamento occorre però evitare lucernari orizzontali ed adottare tipologie a vetrata verticale o quasi verticale, oppure shed orientati a nord, in modo da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigere verso l'interno la radiazione luminosa in inverno.

8. I condotti/guide di luce possono essere di diversi livelli di complessità. Nel presente contesto si consiglia l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e/o l'interno la luce che piove nei pozzi centrali degli edifici, o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.

9. Per la progettazione dei sistemi di illuminazione per interni negli edifici che verranno realizzati si raccomanda fortemente di avvalersi di quanto esposto nell'Appendice 3 dove vengono elencati, a seconda del tipo di locale, i valori standard di potenza installabile per l'illuminazione, insieme con i relativi livelli medi di illuminamento raccomandati in relazione ai diversi compiti visivi. Tali standard (attorno ai 10 W/m<sup>2</sup> di potenza totale installata considerando lampada e alimentatore), garantiscono un corretto uso dell'energia evitando sprechi o sottodimensionamenti e sono raggiungibili con l'applicazione di tecnologie e componenti impiantistici ampiamente sperimentati nella pratica illuminotecnica.

10. È fortemente raccomandato l'uso di illuminazione fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica. Gli apparecchi illuminanti dovrebbero contenere/integrare riflettori a geometria ottimizzata per ridurre il numero di riflessioni ed avere alto coefficiente di riflessione (maggiore o uguale al 95%).

11. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è fortemente sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con un contenitore traslucido, responsabili di elevatissime perdite di flusso.

12. Per quanto riguarda i controlli, sono fortemente raccomandati:

- Interruttori locali. L'impianto di illuminazione deve essere sezionato in modo che ogni postazione di lavoro o area funzionale possa essere controllata da un interruttore (a muro, a cordicella, o con comando remoto ad infrarossi) per consentire di illuminare solo le superfici effettivamente utilizzate.
- Interruttori a tempo. Nelle aree di uso infrequente (bagni, scale, corridoi) è sempre economicamente conveniente l'uso di controlli temporizzati, ove non siano presenti sensori di presenza.
- Controlli azionati da sensori di presenza. I sensori di ottima sensibilità e basso costo attualmente sul mercato permettono un uso generalizzato di questo tipo di controlli almeno nelle aree a presenza saltuaria. Se ne consiglia fortemente l'uso.
- Controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. Nelle aree che dispongono di luce naturale ed in particolare in quelle servite da dispositivi di miglioramento dell'illuminazione naturale (vetri selettivi, condotti di luce etc.) è consigliato l'uso di sensori di luce naturale che azionino gli attenuatori della luce artificiale in modo da garantire un illuminamento totale costante sulle superfici di lavoro e consistenti risparmi di energia.

#### 4.4 INTERVENTI SULLE APPARECCHIATURE ELETTRICHE

1. Per quanto attiene alle apparecchiature elettriche si consiglia fortemente l'adozione dei valori massimi riportati in Appendice 2 per le potenze assorbite e che sui calcolatori sia effettivamente installato e correttamente attivato il programma per il risparmio di energia.

#### 4.5 INTERVENTI SUL CICLO DELL'ACQUA

1. Va ridotto il consumo d'acqua mantenendo o migliorando la qualità del servizio agli utenti adottando alcune tecnologie ampiamente provate e di facile applicazione:
  - temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato, eventualmente comandati da fotocellule (ma anche modelli ad azionamento manuale consentono ottimi risultati)
  - sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante, flusso ridotto) o con tasto di fermo per graduazione continua; si consiglia di evitare gli sciacquoni a rubinetto perché possono causare problemi di rumorosità e producono sprechi notevoli in caso di dimenticanze anche sporadiche
  - miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15-20 litri/minuto a 7-10 l/m e sono disponibili per rubinetti e docce.

Il risparmio di acqua calda e fredda consente di ripagare il leggero sovracosto di questi apparecchi in pochi mesi. Se applicati in fase di progettazione possono consentire grandi risparmi nel

dimensionamento dei boiler e dei pannelli solari; in questo caso il costo totale di impianto (rubinetti, docce e impianto di produzione acqua calda) viene addirittura ridotto ed il risparmio di acqua ed energia risulta gratuito.

<b>Appendice 1 - Relazione Tecnica per la presentazione dei progetti corretti riguardo all'energia ed all'ambiente.</b>
---

A) I FATTORI AMBIENTALI

a1) caratteristiche dell'area (mappe scala 1:2000 -1:200) evidenziando:

- morfologia del terreno
- area urbanizzata circostante specificando distanze ed altezze degli edifici
- vegetazione (specificare essenze e caratteristiche stagionali che facilitino l'ombreggiatura d'estate e l'irraggiamento d'inverno)
- corsi o specchi d'acqua (specificare portate stagionali ed eventuali utilizzi a scopi di mitigazione climatica: fontane, laghi artificiali ecc.)

a1) **condizioni climatiche locali** nelle diverse stagioni o mesi dell'anno (fonte: Regione, Statistiche meteorologiche, osservatori e stazioni locali)

1- Temperatura (in °C)	minima	media	max
Mesi			
Stagioni			

2- Umidità relativa (in %)	ore 7	ore 13	ore 19
Mesi			
Stagioni			

3- Precipitazioni	quantità (mm)	Frequenza (giorni)	Max(mm)
Mesi			
Stagioni			

4- Venti al suolo direzione di provenienza (frequenza e velocità media)											
	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	variab	calma	max
Mesi											
stagioni											

5. soleggiamento	Energia media giornaliera [MJ/m <sup>2</sup> ]	ore di sole rilevate	% di ore di sole sul tot. max
Mesi			
Stagioni			

#### B) I FATTORI TIPOLOGICI

b1) **caratteristiche tipologiche dell'insediamento** e reciproca disposizione degli edifici (tracciare ombre portate nelle giornate tipo: 21 dicembre, 21 marzo e 21 giugno);

b2) **orientamento e relativa distribuzione delle unità abitative** e dei singoli locali costituenti l'edificio con riferimento alla loro destinazione d'uso prevalente ;

b3) **distribuzione, orientamento e sistemi di protezione delle superfici trasparenti**, loro rapporto rispetto alla superficie opaca, in relazione allo sfruttamento degli apporti solari diretti nel periodo invernale, al controllo dell'irraggiamento nel periodo estivo e all'ottenimento di un adeguato livello di illuminazione naturale<sup>1</sup> (valutare l'ombreggiamento);

b4) **utilizzo di sistemi solari passivi** atti allo sfruttamento degli apporti solari in forma diretta o indiretti e relativa capacità di accumulo termico,

b5) **azione dei venti dominanti sull'involucro edilizio e sui serramenti** come fattore d'infiltrazione e raffreddamento invernale e di raffrescamento estivo (specificare i ricambi orari in m<sup>3</sup>/h)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Per gli edifici assegnati alle categorie E1(1), E1(3), E2, E3 ed E7 secondo il DPR 412/93, il progettista al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, o di contenere la temperatura raggiunta all'interno degli edifici verifica:

a) la presenza di elementi di schermatura delle superfici vetrate, esterni ed interni, fissi o mobili, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare almeno al 30% del valore che si avrebbe in assenza di tali elementi; per gli elementi fissi esterni la verifica deve essere fatta per il giorno 21 luglio.

b) che le strutture di copertura degli edifici a diretto contatto con gli ambienti sottostanti abbiano valori di trasmittanza  $U$  non superiori a quelli riportati in tabella in funzione della massa per unità di area frontale:

Tabella-Valori massimi di  $U$  per strutture di copertura  $M$  (kg/m<sup>2</sup>) fino a 100 200 300 oltre 400  $U$  (W/m<sup>2</sup>°C) 0,40,550,630,7

## C) I FATTORI TECNICO-COSTRUTTIVI

- c1) **le caratteristiche delle strutture** dell'edificio in relazione al suo comportamento in regime termico stazionario e variabile, volte a massimizzare il contenimento dei consumi energetici;
- c2) **le caratteristiche delle strutture** in relazione agli aspetti relativi alla condensazione superficiale ed interstiziale, alla presenza di ponti termici ed ai parametri di benessere quali la temperatura estiva interna, al fattore di luce diurna;
- c3) **le caratteristiche specifiche dei materiali** e dei componenti impiegati con particolare riferimento al loro comportamento termico (isolamento) e al loro impatto ambientale e sulla salute (bioarchitettura).
- c4) devono essere certificati i requisiti dei materiali biocompatibili utilizzati (Norme UNI Bioedilizia)

### Appendice 2 - Verifica obbligatoria del fabbisogno di raffrescamento

Per gli edifici del terziario ed in particolare per quelli classificati, secondo l'art. 5 nelle categorie E.2, E.3 (1) E.5 (2) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione che prevedono l'installazione di impianti di raffrescamento si rende obbligatoria una verifica del fabbisogno di raffrescamento.

---

*Per valori di massa frontale  $M$  intermedi si effettua l'interpolazione lineare. Qualora tra la struttura di copertura e l'ambiente sia presente una intercapedine la prescrizione suddetta non è operante purché venga garantita una adeguata ventilazione dell'intercapedine stessa e l'elemento a contatto con l'ambiente abbia trasmittanza  $U$  non superiore a  $1W/m^2C$ .. Per gli edifici assegnati alla categoria E1 secondo l'art.3 del DPR 412/93 il tasso di rinnovo dell'aria è fissato convenzionalmente pari a 0,5 volumi ambiente all'ora. Per edifici di altre categorie e nei casi in cui sussistono valori minimi di ricambio dell'aria imposte da norme igieniche e sanitarie, o dettati da altre normative, il valore del tasso di rinnovo è convenzionalmente fissato pari a 1,1 volte il valore minimo succitato. Al fine di ottenere adeguati livelli di illuminazione interna naturale il progettista verifica che il fattore di luce diurna medio risulti maggiore del 2% per l'ambiente meno illuminato, salvo i casi in cui il regolamento vigente non consenta la realizzazione di locali privi di illuminazione naturale o che prevedano valori più elevati di detto fattore.*

<sup>2</sup> *Per gli edifici assegnati alla categoria E1 secondo l'art.3 del DPR 412/93 il tasso di rinnovo dell'aria è fissato convenzionalmente pari a 0,5 volumi ambiente all'ora. Per edifici di altre categorie e nei casi in cui sussistono valori minimi di ricambio dell'aria imposte da norme igieniche e sanitarie, o dettati da altre normative, il valore del tasso di rinnovo è convenzionalmente fissato pari a 1,1 volte il valore minimo succitato.*

La verifica di conformità autocertificata deve essere realizzata in conformità a modelli indicati dall'Amministrazione Comunale

I limiti da rispettare dall'edificio sono:

– SUPERFICIE ESTERNA (INVOLUCRO) : le superfici esterne devono raggiungere i limiti di isolamento e impermeabilità , p.e. trasmittanze minime per pareti esterni, tetto e serramenti, tasso massimo di infiltrazione d'aria di 0.5 h-1.

– INERZIA TERMICA : l'edificio deve avere una inerzia termica garantita da una massa per unità di superficie superiore a 350 kg/m<sup>2</sup> (massa effettiva di stoccaggio/superficie calpestabile). Nel caso di controsoffittature ci deve essere una apertura di almeno 15% della superficie del controsoffitto in modo che sia possibile uno scambio convettivo con l'inerzia del soffitto.

– I GUADAGNI SOLARI : il coefficiente di trasmissione energetica delle superfici vetrate [ $g = (\text{trasmissione} + \text{energia assorbita ed emessa verso l'interno}) / (\text{energia solare totale incidente})$ ] deve essere inferiore a 0.15. Questo valore può solo essere raggiunto se le superfici vetrate esposte verso est, sud e ovest sono dotate di un sistema di ombreggiatura esterno (tapparelle, ...)

– USO : gli spazi da raffrescare devono essere minimizzati con misure tecnico-gestionali (concentrazione di apparecchiature ad elevato fabbisogno di freddo in spazi separati).

– CONTRIBUTI INTERNI : il carico elettrico interno (illuminazione, apparecchiature) non deve superare i limiti definiti in tabella A.

Se i limiti indicativi vengono superati, dovranno essere fornite informazioni dettagliate sui dispositivi elettrici utilizzati (potenza assorbiti nelle diverse modalità di funzionamento, ore di uso) per contenere il più possibile il ricorso del raffrescamento.

Se tali apparecchiature non raggiungono i valori di tabella B non si giustifica il ricorso al raffrescamento “ causa apparecchiature”.

– COMFORT : la temperatura interna accettabile varia tra 22 e 28°C, con una umidità relativa dell'aria di 30 - 65%. Altri limiti sono applicabili per casi particolari come supermercati per alimentari e altri prodotti delicati, o industrie con particolari condizioni di produzione.

Apparecchi	Attivi	attesa	Spenti
PC	60 W	10 W	5 W
monitor	90 W	5 W	-
PC con monitor	150 W	15 W	5 W
stampante, laser	190 W	2 W	1 W
stampante, altre	20 W	2 W	1 W

fotocopiatrici	1100 W	27 W + 3.23*cop./min.	1 W
fax, laser	80 W	2 W	-
fax, altri	20 W	2 W	-

Tabella A

Limiti per il carico elettrico di apparecchiature d'ufficio

L'impianto di raffrescamento giustificato con la presenza di apparecchiature interne è ammesso solo se vengono superati i valori seguenti:

Condizioni locali	totale carico/m2	Tempo uso giornaliero
Stanza senza finestre apribili	250 Wh/m2	12 ore
	350 Wh/m2	24 ore
Stanza con finestre apribili	350 Wh/m2	12 ore
	450 Wh/m2	24 ore

	apparecchi			persone			illumina- zione		frigoriferi		totale carico giorn (1)
	ore	po- tenza speci- fic	ca- rico giorn	oc- cupa zione	po- tenza speci- fic	ca- rico giorn	po- tenza specif ic	ca- rico giorn	po- tenza speci- fic	ca- rico giorn	
	h	W/m2	Wh/ m2	m2/P	W/m2	Wh/ m2	W/m2	Wh/ m2	W/m2	Wh/ m2	Wh/m2
ufficio singolo, basso carico (1-2 pers.)	12	3	24	15	5	41	10	81			146
ufficio singolo, medio carico (1-2 pers.)	12	7	57	15	5	41	10	81			178
ufficio singolo, elevato carico(1-2 pers)	12	10	81	15	5	41	10	81			203
ufficio , basso carico (3-6 pers.)	12	4	25	12	6	38	10	108			171
ufficio, medio carico(3-6 pers.)	12	8	50	12	6	38	10	108			196
ufficio, elevato carico(3-6 pers.)	12	13	82	12	6	38	10	108			228
grande ufficio, basso carico(>6 pers.)	12	5	27	10	7	38	10	108			173

grande ufficio, medio carico(>6 pers.)	12	10	54	10	7	38	10	108			200
grande ufficio, elevato carico(>6 pers.)	12	15	81	10	7	38	10	108			227
sala riunioni	12	2	11	2.5	28	151	10	63			225
Biglietteria	12	5	36	10	7	50	13	129			215
negozio alimentari	12		0	8	9	57	10	108	5	54	219
vendita al minuto non alimentare	12		0	8	9	57	10	108			165
supermarket, alimentare	12		0	5	14	88	16	173	-10	-108	153
supermarket, non alimentare	12		0	5	14	88	16	173		0	261
Posta	12		0	3	23	166	16	173		0	338
aula scolastica	12		0	3	20	126	10	63		0	189
Auditorium	12	2	14	0.8	88	634	10	72		0	720
Mensa	12	1	5	1.2	58	157	6	43		0	205
Ristorante	12	1	9	1.2	58	157	9	97		0	263
ristorante (alto livello)	12	1	10	2	35	95	14	151			256
ristorante, medio carico	24	180	1134		10	90	10	108			1332
ristorante, elevato carico	24	250	2250		10	117	10	153			2520
pensioni, cliniche, ambulatori	24		0	15	5	108	6	32			140
Alberghi	24	2.5	54		7	63	10	36			153
grandi magazzini											0

Tabella B: Limiti per i contributi interni di calore

(1) numeri in **neretto**: categorie edilizie con i requisiti per l'installazione di impianti di raffrescamento

numeri normali: al di sotto delle condizioni standard (occupazione, utilizzo). Queste categorie edilizie hanno un carico di calore interno al di sotto dei limiti per un impianto di raffrescamento

<b>Appendice 3 - Standard raccomandati di efficienza energetica per sistemi di illuminazione</b>
--

(lampade e potenza specifica installata)

Tipologia ambiente	Compito visivo o attività	Livello di illuminamento raccomandato (lux) (1)	Tipologia di lampade (2)	Standard raccomandato di potenza specifica installata (W/m <sup>2</sup> ) (3)
Abitazioni e Alberghi	Cucina/Camere	300	CFE	6-12 (AI)
Scuole	Aule (lettura e scrittura)	500	FE/CFE	8-14 (PP)
	Auditori/Sale riunioni	200	FE/CFE	5-10 (PP)
	Corridoi/Scale	150	FE/CFE	4-10 (PP)
Biblioteche	Scaffali verticali	200	FE/CFE	4-8 (PP)
	Lettura	500	FE/CFE	8-14 (PP)
Ospedali	Camere	300	FE	6-10 (AI/PP)
	Corsie (illuminazione generale)	100	FE	3-8 (AI/PP)
Uffici	Scrivania	300	FE	6-10 (AI/PP)
	Lavoro con videoterminali	200	FE	4-8 (AI/PP)
Negozi e magazzini	Esposizione merci su banco/corsia	500	FE	10-15 (AI/PP)
	Vetrina	750	CFE/IM	15-22 (AI/PP)
Impianti sportivi	Palestre/Piscine	300	FE/IM	7-12 (AI)
Industrie	Aree magazzino	200	FE/IM/S	4-8 (AI/PP)
	Lavorazioni su macchine utensili o simili	500	AP	6-15 (AI/PP)
	Lavorazioni pericolose o di alta precisione	750-1000	FE/IM	15-30 (AI/PP)
			FE/IM	

illuminazione stradale (4)	Strade con traffico di veicoli e pedoni	25	SAP	1-5 (AI)
-------------------------------	---	----	-----	----------

(1) livelli medi di illuminamento raccomandati dalla CIE

(2) Le sigle vanno interpretate nel modo seguente:

**FE:** lampada a fluorescenza corredata di alimentazione elettronica

**CFE:** lampada a fluorescenza compatta integrata con alimentatore elettronico

**IM:** lampada a ioduri metallici

**SAP:** lampada a vapori di sodio ad alta pressione

(3) I valori di potenza specifica sono ricavati facendo riferimento all'assenza completa del contributo di luce naturale. L'indicazione di un intervallo di valori ha lo scopo di tener conto di differenze di geometria degli edifici/locali, così come delle tecnologie adoperate nell'impianto finale. Si noti che i risparmi apportati dagli attenuatori non riguardano l'abbassamento della potenza installata, ma piuttosto la potenza di effettivo utilizzo o il numero d'ore d'uso del sistema illuminante.

Le sigle indicate tra parentesi accanto ai valori di potenza installata raccomandata corrispondono alla fonte dei valori e vanno interpretate nel modo seguente:

**AI:** elaborazioni condotte da AMBIENTE ITALIA Srl su dati dei produttori

**PP:** misure ottenute in progetti pilota o interventi di *retrofit* (pubblicazioni dell'UE sull'efficienza energetica nell'illuminazione, pubblicazioni dell'agenzia nazionale di energia svedese NUTEK, pubblicazioni statunitensi sull'efficienza energetica di edifici sottoposti a *retrofit*, risultati di esperienze italiane di *retrofit* illuminotecnici in scuole ed edifici adibiti ad uso ufficio)

(4) Per l'illuminazione stradale si tiene conto di apparecchi disposti in modo che la luce emessa non venga ostacolata da alberi o opere murarie.

## **ALLEGATO “E” - DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO**

(AL PRESENTE ALLEGATO RIMANDA L'ART. 11 DEL REGOLAMENTO)

### **Art. 1 Disposizioni di carattere generale**

1. Le domande di Permesso di costruire e le DIA vengono redatte sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili nella rete civica del Comune di Pelago.
2. L'istanza e le DIA devono essere corredate dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Allegato in funzione di ciascun tipo di intervento e devono essere sottoscritte, sin dal momento della presentazione, dal soggetto che è legittimato a richiedere l'atto abilitante o a presentare la DIA.
3. Le dichiarazioni del professionista incaricato e gli allegati (elaborati progettuali e asseverazioni) sono sottoscritti da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente che, in caso di presentazione cartacea, deve apporre anche il proprio timbro professionale su tutti gli elaborati; in caso di elaborati rilegati in fascicolo, timbro del professionista e firma dello stesso devono essere apposti su ogni pagina del fascicolo.
4. Le istanze, le DIA e le dichiarazioni, debitamente sottoscritte secondo le modalità di invio e sottoscrizione previste dalla vigente normativa in materia di documentazione amministrativa e di amministrazione digitale, possono inoltre essere presentate per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune di Firenze per l'accesso ai servizi on line, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 82/2005 ed a seguito dell'attivazione di tali servizi.
5. Le istanze con le quali si autocertifica il possesso del titolo a richiedere l'intervento edilizio e le dichiarazioni/asseverazioni del professionista incaricato vengono presentate secondo le modalità di invio e sottoscrizione previste dal D.P.R. 445/2000.
6. Nel caso di presentazione personale agli uffici comunali competenti, queste devono essere sottoscritte in presenza del soggetto preposto a riceverle previa presentazione di un documento di identità. Nel caso in cui dette istanze e dichiarazioni sostitutive vengano inviate per posta, fax

ovvero tramite terza persona, deve essere allegata la fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore.

7. Le istanze, le autocertificazioni e le dichiarazioni (anche sostitutive di atto di notorietà) possono altresì essere presentate per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune di Firenze per l'accesso ai servizi online, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 82/2005 ed a seguito dell'attivazione di tali servizi.

8. Il Direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori; le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune.

9. La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono prescritte nel presente Allegato; i progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli atti di governo del territorio, al Regolamento Edilizio ed alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica di carattere nazionale e regionale.

10. In caso di mancata presentazione della documentazione minima di cui al comma precedente, il Comune procede, in unica soluzione, alla richiesta della documentazione mancante, da prodursi entro 30 giorni dal ricevimento; la mancata presentazione della documentazione richiesta entro i termini assegnati, potrà comportare la dichiarazione di nullità della DIA per mancanza dei presupposti legittimanti.

11. Se l'intervento è soggetto alla corresponsione del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005, il progetto deve inoltre essere corredato dall'apposito modello fornito dall'Amministrazione Comunale, debitamente compilato, per la determinazione del contributo medesimo.

12. Gli elaborati costituenti il progetto devono essere prodotti in duplice copia nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura; ciascuna tavola di progetto deve prevedere un'apposita mascherina che dia indicazione del contenuto della tavola e riservi apposito spazio per i timbri da apporsi da parte del Comune. Per la presentazione in via telematica degli elaborati sopra descritti, le relative specifiche tecniche ed i formati da utilizzare saranno pubblicati nella rete civica del Comune di Firenze a seguito dell'attivazione di tali servizi on line.

13. Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005 ovvero nel caso in cui, contestualmente all'istanza di Permesso di costruire o presentazione della DIA, si intendano richiedere ulteriori autorizzazioni, N.O. o atti di assenso

comunque denominati utilizzando la facoltà prevista dall'art. 82, comma quarto, della L.R. 1/2005, deve essere prodotta un'ulteriore copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica per ogni ulteriore atto richiesto.

14. Se l'istanza presentata, finalizzata all'ottenimento di Permesso di costruire in sanatoria o di attestazione di conformità di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005, ovvero all'ottenimento della c.d. "sanatoria giurisprudenziale", riguarda interventi soggetti alle vigenti norme in materia di costruzioni in zona sismica ed in generale alla sicurezza statica delle costruzioni, devono essere seguite le procedure di cui all'art. 118 della L.R. 1/2005.

## **Art. 2 Elaborati progettuali**

Elaborati relativi allo stato attuale

1. La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati e comunque attraverso tutti gli elaborati necessari ad assicurare la piena leggibilità dell'intervento e del contesto interessato dallo stesso:

- a) estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento;
- b) planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo;
- c) planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area di proprietà, delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
- d) planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, della vigente 234234 delle alberature di medio e alto fusto e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, così come definita dall'art. 3, quarto comma, della L.R. 39/2000 "Legge forestale della Toscana";
- e) profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio;
- f) pianta dell'unità immobiliare interessata dal progetto nella scala minima 1:100, completa di quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della

destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante;

g) sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare interessata dal progetto; nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;

h) prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto, in caso di nuova edificazione e ove siano previste modifiche dei prospetti.

Stato di progetto

2. La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati e comunque attraverso tutti gli elaborati necessari ad assicurare la piena leggibilità dell'intervento e del contesto interessato dallo stesso :

a) planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo;

b) planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area di proprietà, delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);

c) rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;

d) tavola esplicativa analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia;

e) planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle alberature di medio e alto fusto così come previste a seguito dell'intervento;

f) profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio;

g) pianta dell'unità immobiliare interessata dal progetto nella scala minima 1:100, completa di quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante;

h) sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare interessata dal progetto; nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;

i) prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto, in caso di nuova edificazione e ove siano previste modifiche dei prospetti;

j) progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando si intenda avvalersi della facoltà di esecuzione diretta a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

k) elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno, così come previsto dalla Deliberazione C.R. 12/2000 in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

#### Stato di sovrapposizione

1. La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve essere elaborata come confronto tra lo stato originario, inteso come stato precedente all'esecuzione di qualsiasi opera, e lo stato di progetto, senza tener conto di eventuali stati di progetto, anche se legittimati attraverso Permesso di costruire o DIA.

2. Gli elaborati progettuali devono essere gli stessi previsti per lo stato attuale sovrapponendo a questo le previsioni progettuali ed utilizzando i convenzionali colori giallo e rosso, per indicare rispettivamente demolizioni e nuove costruzioni.

3. Ai fini di una migliore lettura delle modifiche apportate, gli elaborati di sovrapposizione possono essere dotati di quotature in forma semplificata rispetto allo stato attuale e di progetto; devono invece essere indicate le destinazioni d'uso originarie e di progetto di ogni singolo vano.

4. In caso di varianti ai sensi dell'art. 142 della L.R. 1/2005 deve essere prodotto, in aggiunta all'elaborato di sovrapposizione tra lo stato originario e lo stato di progetto, anche un elaborato di sovrapposizione tra lo stato legittimato e lo stato di progetto, utilizzando i colori verde ed arancio

per indicare rispettivamente demolizioni e nuove costruzioni; tale elaborato può essere prodotto anche in caso di varianti ordinarie ai fini di una migliore comprensione delle stesse.

### **Art. 3 Relazione tecnica, documentazioni specialistiche e docum. fotografica**

1. Oltre agli elaborati grafici di cui al punto 2, il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione.

a) Relazione tecnico illustrativa contenente:

– l'identificazione dell'immobile;

– l'illustrazione del progetto;

– la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del PRG e delle altre norme in materia vigenti;

– gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto;

– le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento;

– la dimostrazione della conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, inclusa la documentazione illustrativa e la dichiarazione di conformità nei casi soggetti a tale disciplina.

b) Relazione di analisi storico-critica atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili per i progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli atti di cui all'articolo 52 della L.R. 1/2005 stessi, così come previsto dall'art. 81 della stessa legge.

c) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi previsti dalle specifiche normative di settore.

d) Relazione ed elaborati attestanti il rispetto del D.M. 5/12/1997 nei casi previsti dalla normativa di settore.

e) Relazione ed elaborati attestanti il rispetto dell'art. 82, comma 14, della L.R. 1/2005.

f) Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo; per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica deve essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una valutazione del progetto in rapporto al contesto.

#### **Art. 4 Interventi di particolare rilievo**

I progetti pubblici o di interesse pubblico di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica che impegnino una SUL superiore a mq. 5000, nonché i PUE di analoghe dimensioni, devono essere corredati da plastici tridimensionali che consentano la comprensione realistica dei dati contenuti negli elaborati grafici, nonché renderings dell'opera progettata da consegnare in formato digitalizzato in modo da essere utilizzabile in rete civica.

# ALLEGATO "F" - MODALITÀ DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO DELLE STAZIONI RADIOBASE DI TELEFONIA CELLULARE

## Art. 1 Criteri generali

La progettazione di una stazione radiobase dovrà essere redatto secondo i criteri indicati nel presente Allegato ed essere completa degli elaborati e delle relazioni tecniche necessarie per un agevole ed univoco esame, secondo le indicazioni di cui ai commi seguenti.

### 1.2 SCHEDA DESCRITTIVA DELLA STAZIONE CONTENENTE LE SEGUENTI INFORMAZIONI

- gestore;
- denominazione;
- Indirizzo;
- coordinate;
- standard di trasmissione;
- banda di frequenza;
- N° di celle;

Per ogni cella:

- N° canali;
- potenza per canale al connettore di antenna;
- tipo di antenna (marca e modello);
- orientazione (gradi nord);
- tilt meccanico;
- tilt elettrico;
- guadagno (dBi);
- Diagramma di radiazione verticale ed orizzontale.

### 1.3 ELABORATI GRAFICI

- Diagramma di radiazione verticale e orizzontale per ciascuna antenna e zona di incertezza:
- Disegno quotato delle curve di campo a 3, 6, 10 e 20 V/m sul piano verticale contenente la direzione di maggior guadagno e su quello orizzontale. Tale disegno deve tener conto anche dell'eventuale tilt elettrico.

La zona di incertezza è definita dall'insieme dei punti che nella direzione anteriore dell'antenna distano meno di  $D^2 \cos^2(a)/l$  dove:

D è la lunghezza dell'antenna;

a è l'angolo tra la congiungente il punto col centro dell'antenna e il piano orizzontale;

l è la lunghezza d'onda della radiazione emessa.

- Planimetria della zona :

descrizione planimetrica della zona circostante la SRB in scala opportuna. La carta dovrà descrivere tutti gli edifici che distano dalla SRB meno della lunghezza del lobo di radiazione a 3V/m e comunque tutti quelli entro un raggio di 100 m. Di tali edifici dovrà essere chiaramente indicata l'altezza del piano di gronda, e la destinazione d'uso. Dovranno essere riportati i disegni dei lobi a 3,6,10, 20 V/m o i loro involucri, la zona d'incertezza e la quota del centro radioelettrico delle antenne.

- Sezioni i:

Disegno in sezione dei piani verticali contenenti il centro delle antenne e la direzione di massimo irraggiamento di ciascuna cella.

Nella sezione dovranno essere riportati in scala opportuna:

- i disegni dei lobi a 3,6,10, 20 V/m o i loro involucri, la zona d'incertezza e la posizione delle antenne;
- l'ingombro di tutti gli edifici che distano dalla SRB meno della lunghezza del lobo di radiazione a 3V/m: con tratteggio diverso dovranno comparire sia quelli effettivamente sezionati dal piano in questione sia quelli presenti, in pianta, nel lobo di radiazione di quella cella.

### 1.4 ULTERIORI ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Il progetto dovrà indicare la presenza di impianti di diffusione radiotelevisiva o di telefonia cellulare nel raggio di 100 m dalla stazione.

Il progetto conterrà disegni del dettaglio della zona dove vengono montate le antenne e degli eventuali impianti tecnologici già presenti sul tetto (antenne TV, canne fumarie, insegne luminose ecc.); dovrà inoltre descrivere le perimetrazioni fisiche della zona ad accesso vietato che si rendessero necessarie e i punti di posa della relativa “segnaletica di divieto e pericolo di cui si parla nei successivi “criteri di progettazione”

<p><b>Art. 2 Tutela della popolazione e dei lavoratori impegnati nei pressi delle antenne per attività non connesse con l'impianto stesso</b></p>
---

2.1 Tutte le installazioni dovranno garantire che l'attivazione contemporanea di tutti i trasmettitori autorizzati, alla massima potenza, produca campi che rispettano i limiti previsti dal DM 381/98. In tutti i casi in cui il progetto faccia prevedere valori dei campi superiori alla metà di valori limite di campo fissati dal decreto prima della attivazione sarà necessario procedere a collaudo con misure strumentali secondo le modalità definite nei commi seguenti.

2.2 IN CASO DI POSIZIONAMENTO SUL TETTO DI EDIFICI:

I livelli di campo nelle zone accessibili intorno all'antenna devono risultare inferiori a 20 V/m. La zona con livelli di campo superiori a tale livello, se accessibile, deve essere fisicamente perimetrata e deve essere indicata da segnaletica di sicurezza conforme al DL 493/96 che segnali l'emissione di campi elettromagnetici a radiofrequenze. Tale segnalazione dovrà anche indicare il divieto di accesso alla immediata prossimità delle antenne (distanza inferiore ad un metro) per possibili gravi rischi per la salute. Tale avviso può essere diretto verso tutti od almeno ai seguenti soggetti:

- a) portatori di pace maker cardiaci o dispositivi elettronici impiantati;
- b) portatori di schegge metalliche o protesi metalliche;
- c) donne in gravidanza;
- d) donne portatrici di spirali intrauterine (I.U.D.)

In caso di installazione delle antenne in posizioni normalmente non accessibili, la perimetrazione fisica potrà essere sostituita da tavola in scala opportuna che individui i confini della zona da 241ella vigen, e da un avviso posto sugli accessi più naturali alle antenne, che riporti i divieti di cui in precedenza e indichi l'esistenza e la collocazione della tavola di perimetrazione.

Nel caso la stima dei livelli di campo sia effettuata solo mediante calcoli, la zona inaccessibile (fino a 2 m dal piano di calpestio) dovrà essere estesa all'esterno della zona di incertezza e dei lobi a 10 V/m.

L'installazione su terrazze condominiali deve garantire che i livelli di campo sulla terrazza siano inferiori a 6 V/m fino a 2 m di altezza dal piano di calpestio.

Al fine di garantire una agevole manutenzione in condizioni di sicurezza degli impianti tecnologici già presenti sul tetto, le antenne riceventi ra242ella vigente242, quelle ricetrasmittenti di uso domestico, e gli impianti di condizionamento e ventilazione dovranno essere esterni alla zona superiore ai 20 V/m (10 V/m nel caso di perimetrazione calcolata) e comunque distare di norma almeno 6 m dalle antenne e comunque non meno di 4m.

IN CASO DI POSIZIONAMENTO SU TORRI FARO, PALI DELLA LUCE E SIMILI:

L'accesso per manutenzione dovrà poter avvenire per percorsi esterni al lobo dei 20 V/m ed alla zona di incertezza. L'efficacia di eventuali schermature installate a questo scopo dovrà essere verificata strumentalmente prima dell'attivazione del servizio.

### **Art. 3 Sovrapposizione con altri impianti**

Nel caso vi sia una significativa sovrapposizione con le emissioni di altri impianti dovrà di norma essere presentata una progettazione congiunta che definisca i livelli di campo a partire dalle caratteristiche di emissione massima di entrambi gli impianti. In questi casi il progetto conterrà una scheda descrittiva di ogni impianto, mentre per la parte grafica di descrizione dei livelli di campo si procederà in uno dei seguenti modi:

- a) quando possibile per la semplicità delle sovrapposizioni o per la indipendenza sostanziale dei lobi di emissione, il progetto avrà le medesime caratteristiche di quello di una singola stazione radiobase descrivendo per sezioni dei lobi di emissione l'area interessata da livelli di campo superiori ai livelli di interesse. Il campo risultante dalla sovrapposizione di emissione di antenne diverse è calcolato pari alla radice della somma dei quadrati dei campi di ciascuna emissione (somma energetica).
- b) nel caso in cui la sovrapposizione delle diverse emissioni dia luogo a volumi di ingombro delle zone superiori ai livelli di interesse difficilmente descrivibili mediante poche sezioni principali si riporterà in planimetria la proiezione approssimativa di tali volumi e si descriveranno puntualmente, in forma tabellare, i valori di campo riscontrati in facciata degli edifici maggiormente esposti, alla quota di maggior esposizione ed ad una di 3 m più bassa

c) nel caso non sia possibile disporre delle caratteristiche degli impianti in questione e sia ragionevole supporre che le emissioni elettromagnetiche di questo non sono destinate a variare significativamente nel tempo:

- è possibile effettuare la progettazione a partire da una determinazione dei punti di maggior esposizione ai livelli di campo dell'impianto in progetto con la modalità di progettazione b). In tali punti verrà effettuata una misurazione dei valori di fondo del campo elettromagnetico con sonda isotropa a banda larga ed il valore finale di progetto verrà assunto pari alla somma energetica dei due campi e riportato in forma tabellare.

- In alternativa dopo aver caratterizzato i livelli di campo nell'area circostante si può progettare l'impianto secondo la modalità a) descrivendo i lobi di radiazione prodotti dalla somma energetica dell'emissione in progetto e di un campo costante nello spazio pari al massimo valore di campo di fondo riscontrato nei punti in esame.

<p style="text-align: center;"><b>Art. 4 Criteri di verifica strumentale dei livelli di campo elettromagnetico prodotti dalle SRB</b></p>
---

4.1 Per il collaudo delle stazioni radio base si svolgeranno misure nei punti, individuati durante l'esame della progettazione, in cui i calcoli fanno prevedere un superamento dei 3 V/m in residenze o loro pertinenze, o nei luoghi accessibili in cui si superino i 10 V/m. Per lo svolgimento di tali verifiche ci si atterrà ai seguenti criteri:

a) le misurazioni saranno svolte secondo le indicazioni fornite dalle linee guide emanate dai ministeri dell'ambiente delle telecomunicazione e della sanità in applicazione del decreto 381/98.

b) Per l'utilizzo degli strumenti e le determinazioni del campo si seguiranno le indicazioni delle norme di buona tecnica emanate in proposito da accreditati enti di 243ella vige nazionale ed internazionale

c) Le misure saranno relative alla massima potenza emissiva dell'impianto e riferite al numero di canali per i quali è stata richiesta l'autorizzazione. Nel caso che non tutti i canali richiesti siano attivi al momento del collaudo, il valore di campo massimo in configurazione autorizzata dovrà essere opportunamente calcolato a partire dalle misure effettuate.

d) Della data ed ora in cui saranno svolte le misure di collaudo sarà data comunicazione all'ARPAT con almeno 5 gg. Lavorativi di anticipo in modo tale da consentire l'eventuale presenza alle misure.

e) Sarà redatta, da professionista abilitato, una relazione sulle misure svolte che descriva in dettaglio:

- condizioni di esercizio dell'impianto durante le misure;
- posizione dei punti di misura;
- tipologia di strumentazione utilizzata per le determinazioni;
- valori di campo riscontrati per ciascun punto di misura nelle attuali condizioni dell'impianto ed in quelle in cui fossero attivi tutti i canali per i quali è stata chiesta l'autorizzazione.

**ALLEGATO “G” - DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN  
MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE  
ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI ATTIVITÀ  
RICETTIVE E DI PUBBLICI ESERCIZI**

**A – Imprese Turistiche**

A1 – Caratteri generali

Gli immobili sedi di imprese turistiche, in presenza di interventi edilizi globali, ampliamenti o richieste di autorizzazioni per nuove attività devono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche.

A2 – Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici

**ALBERGHI, RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE E RELATIVE DIPENDENZE**

Tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. Si applicano comunque i criteri di cui all'art. 5, punto 3 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

In caso di interventi su edifici esistenti all'interno del Centro Storico, qualora la possibilità di conseguire la piena accessibilità delle parti comuni contrasti con le norme di tutela dell'edificio su cui si interviene, fermo restando quanto stabilito al punto precedente, deve essere comunque garantita la visitabilità condizionata alle parti comuni, attraverso l'apposizione, in prossimità dell'ingresso, di un apposito pulsante di chiamata con citofono al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 2, comma 3, del D.P.R. 503/1996.

In caso di interventi su edifici all'interno del Centro Storico, se le strutture ricettive esistenti occupano solo parti di edifici ubicate ai piani alti e sia dimostrata impossibilità di intervenire sulle parti comuni, l'accessibilità può essere assicurata anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari quali, carrozzine montascale, “scoiattoli” e simili che si dimostrino comunque efficaci per il raggiungimento degli obiettivi fissati dalla vigente legislazione in materia.

Si esprimono inoltre le seguenti raccomandazioni.

Le stanze accessibili devono essere di norma ubicate in vicinanza di un “luogo sicuro statico” o di una via di esodo accessibile, nel rispetto della vigente disciplina antiincendio. I servizi igienici, sia privati che ad uso comune, devono essere dotati dei

seguenti apparecchi igienico-sanitari: vasca o doccia, lavabo, w.c. e bidet. I servizi igienici a servizio delle camere accessibili, ovvero i servizi ad uso comune destinati a tale utilizzo, devono garantire pienamente il criterio dell’accessibilità, fermo restando che gli stessi devono essere ubicati nelle immediate vicinanze delle camere ove possono essere ospitati i soggetti portatori di handicap.

#### CAMPEGGI – VILLAGGI TURISTICI

Devono essere accessibili le parti e i servizi comuni ed almeno il 5% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità. Deve essere realizzato almeno un servizio igienico che garantisca pienamente il criterio dell’accessibilità ogni 20 w.c. installati (o frazione di 20).

A3 – Strutture ricettive extra-alberghiere per l’ospitalità collettiva

#### CASE PER FERIE – OSTELLI PER LA GIOVENTU’

Per le attività suddette, in quanto assimilabili all’attività alberghiera, si applicano le medesime disposizioni di cui al punto precedente.

A4 – Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

#### AFFITTACAMERE – CASE APPARTAMENTI VACANZE –RESIDENZE D’EPOCA

Per le attività suddette, poiché svolte in edifici o porzioni di essi con destinazione abitativa, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando è garantito il criterio della visitabilità riferita all’edilizia residenziale, con le possibilità di deroga previste dal D.M. 236/1989 per gli edifici di valore storico.

#### RESIDENZE

Tutte le unità e le parti comuni devono essere accessibili. Per ciascuna unità abitativa deve essere garantito il rispetto del criterio della visitabilità riferita all’edilizia residenziale, con le possibilità di deroga previste dal D.M. 236/1989 per gli edifici di valore storico. Deve inoltre essere garantito il rispetto del criterio di accessibilità per almeno una unità abitativa per strutture fino a 20 unità immobiliari ed una ulteriore

unità per 20 unità immobiliari (o frazione di 20) in aggiunta.

A5 – Strutture agrituristiche

Si applicano in linea generale le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236 In caso di ospitalità in alloggi, le suddette disposizioni si applicano solo se la ricettività complessiva aziendale supera le sei camere o i dodici posti letto; al di sotto di questa soglia si applica, per la sola attività di ospitalità, quanto previsto al punto precedente.

## **B – Pubblici Esercizi**

### B1 – Definizioni

Si definiscono pubblici esercizi le attività che prevedono somministrazione di alimenti e bevande di qualsiasi gradazione alcolica anche congiuntamente ad attività di intrattenimento: ai fini del presente allegato si distinguono le seguenti tipologie:

ESERCIZIO TIPO “A”: Ristoranti, trattorie, osterie, mense, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari.

SERCIZIO TIPO “B”: Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari.

ESERCIZIO TIPO “C”: Sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, esimili, compresi i circoli privati.

### B2 – Requisiti generali per il superamento delle barriere architettoniche

In presenza di interventi edilizi globali, ampliamenti o richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili devono essere resi conformi alle seguenti caratteristiche in materia di superamento delle barriere architettoniche:

#### ESERCIZIO TIPO “A”

Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero orizzontale, di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote; deve inoltre essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico.

#### ESERCIZIO TIPO “B”

Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione e quando si superano i 250 mq. Di superficie utile devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile.

Se il locale è autorizzato alla somministrazione di piatti caldi e dispone di una sala da pranzo per l'assunzione dei cibi, devono essere integralmente rispettati i requisiti previsti per gli esercizi di tipo “A”.

### ESERCIZIO TIPO “C”

Almeno una zona di ciascuna sala prevista deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero orizzontale, di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote; deve inoltre essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico.

**ALLEGATO "H" - DISCIPLINARE DELLE CONDIZIONI IN  
BASE ALLE QUALI È CONCESSA L'AUTORIZZAZIONE  
PER LA POSA IN OPERA IN SOTTOSUOLO  
STRADALE CON PERCORRENZE LONGITUDINALI E  
TRASVERSALI.**

**ART. 1**

1.1 Il titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico non potrà apportare alcuna variante sia pure di dettaglio all'impianto all'atto dell'esecuzione, se prima non avrà avuto il consenso dell'Amministrazione Comunale.

1.2 Per contro, è riservata all'Amministrazione stessa la facoltà di richiedere quelle varianti di dettaglio o aggiunte all'impianto che, senza alterare le caratteristiche essenziali delle opere, fossero ritenute opportune nell'interesse del patrimonio e del pubblico transito.

**ART. 2**

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata a mezzo fax ai seguenti numeri: 055 - 8326839, 055 - 8368029.

**ART. 3**

3.1 L'estradosso della tubazione sarà posto di norma ad una profondità non inferiore a cm. 100 dal piano viabile sia nel caso di posa in opera in senso longitudinale all'asse della strada che per gli attraversamenti.

3.2 Si prescrive che, nelle pose in attraversamento, la tubazione venga posta entro un altro tubo di protezione in PVC avente diametro maggiore.

3.3 Gli allacciamenti alle singole utenze devono essere posti a profondità non inferiore a cm. 80.

3.4 Nei casi in cui le tubazioni di qualsiasi specie, poste in sede stradale, non possano essere interrato alla quota di cui sopra, può essere consentita una minore profondità fino ad un minimo di cm. 70 purché si provveda alla protezione della condotta mediante struttura tubolare che la contenga e mediante sovrastante piastra in c.a. od altro manufatto equivalente di idonea capacità portante in relazione ai carichi stradali.

#### **ART. 4**

Prima di procedere allo scavo la Ditta esecutrice dovrà eseguire il taglio della pavimentazione in tutto il suo spessore con mezzi idonei, al fine di evitare un andamento irregolare ai bordi dello scavo.

#### **ART. 5**

5.1 Lo scavo per la posa della condotta in senso trasversale alla sede stradale dovrà essere normalmente eseguito in due tempi, interessando solo metà carreggiata alla volta, mantenendo ed assicurando il transito sulla restante parte della strada; pertanto è vietato procedere all'escavazione della seconda metà se prima non sono stati completati i lavori nella prima metà. La percorrenza longitudinale dovrà essere realizzata per tratti di lunghezza non superiore a ml. 50 (cinquanta) ed è vietato procedere all'escavazione dei tratti successivi, se prima non sia stato ripristinato il tratto precedente.

5.2 Gli scavi dovranno essere opportunamente sbatacchiati, qualora ciò sia necessario, e dovranno successivamente essere riempiti con ghiaia e sabbia premiscelata e cementata con Kg. 50 a mc di cemento R 325, il tutto debitamente compattato con idonei mezzi costipanti ed adeguatamente inumidito.

5.3 A giudizio del personale tecnico dell'Amministrazione, l'Impresa può essere autorizzata a riempire lo scavo con malta areata di cemento autolivellante, avente allo stato indurito una massa volumica compresa tra Kg./mc 1600 / 1800 con resistenza alla compressione a 28 giorni di 12 Kg./cmq ed un contenuto d'aria inglobata compreso tra il 20 ed il 30%, omogeneamente distribuito.

5.4 Le acque raccolte negli scavi così eseguiti e riempiti, dovranno essere incanalate con appositi scarichi in opere stradali esistenti, come pozzetti, chiaviche o simili. Ove ciò non fosse possibile si dovranno creare nei punti più depressi dei cavi, opportuni drenaggi eseguiti anche trasversalmente alla strada in modo da provocare un deflusso delle acque di infiltrazione al di fuori della piattaforma stradale in opportuni convogliamenti che non rechino danno alle scarpate.

5.5 Il personale tecnico del Comune di Pelago potrà impartire disposizioni particolari in merito all'esecuzione dei lavori, con riferimento alla singola situazione.

5.6 Gli interventi su opere idrauliche (ponti, ponticelli, ecc.) devono essere eseguiti senza alterazioni strutturali, anche minime, e con ripristini a perfetta regola d'arte.

## **ART. 6**

6.1 In corrispondenza di eventuali manufatti è consentita l'infissione di grappe, arpioni, anelli e simili per il sostegno dei tubi subordinatamente all'esito di verifiche preventive eseguite a cura e spese della ditta, a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, che dimostrino la compatibilità della posa e garantiscano la staticità delle opere d'arte interessate.

6.2 L'esito di tali verifiche dovrà essere esibito in originale dal richiedente all'atto della richiesta di autorizzazione.

6.3 E' fatto assoluto divieto porre in opera tubazioni o cavi all'interno della sezione idraulica di pozzetti, tombini, ponticelli e di demolire od intaccare anche parzialmente la struttura di qualsiasi opera d'arte.

## **ART. 7**

7.1 Il corpo stradale e le sue pertinenze (marciapiedi, banchine, zanelle, fognature, pozzetti, ecc.) devono essere ripristinati con le modalità esistenti all'atto della loro manomissione ed a perfetta regola d'arte.

7.2 In caso di interventi sotto i percorsi pedonali rialzati, è fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico di eseguire piccole rampe o scivoli di raccordo con il piano stradale in base alla vigente normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

7.3 Analoghe rampe vanno comunque previste oltre che negli incroci anche, ad intervalli regolari, lungo tutto il marciapiede ed in particolare in prossimità di determinati servizi e strutture, secondo le disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

7.4 Il piano viabile dev'essere ripristinato con le seguenti modalità esecutive, dettagliate anche nello schema grafico qui di seguito descritto:

#### **A) PERCORRENZE LONGITUDINALI:**

- conglomerato bituminoso a caldo (binder) spessore cm. 15 pezzatura 0/20 mm., esteso per ogni lato cm. 20 minimo oltre lo scavo effettuato, comunque per una complessiva larghezza non inferiore a m. 1,00 e per tutta la lunghezza dell'intervento, rimuovendo anche le parti della pavimentazione eventualmente fessurate e distaccate ai margini dello scavo; all'interno del suddetto strato dovrà essere inserita una griglia in poliestere con maglia quadrata 40x40 mm. saldamente accoppiata ad un tessuto ultraleggero microfonato in polipropilene, il tutto impregnato da strato bituminoso;
- tappeto di usura in conglomerato bituminoso a caldo, spessore cm. 4, pezzatura spessore 0/10 – 0/15, con inerti tutti di prima categoria, di norma per una larghezza pari all'intera carreggiata per evitare disomogeneità alla pavimentazione della sezione stradale previa fresatura di almeno cm. 4 su tutto il tratto del centro abitato.

Ove le condizioni della strada lo impongano, sarà consentito previo espresso richiamo nelle norme particolari, eseguire la pavimentazione solo su parte della carreggiata.

In questo caso la vecchia superficie stradale dovrà essere fresata con asportazione dello spessore di conglomerato bituminoso pari a quello da ricostruire ex novo.

Nel caso di percorrenze non adiacenti, il titolare della concessione avrà l'obbligo di provvedere all'esecuzione del tappeto di 4 cm. in tutto il tratto stradale compreso tra la sezione d'inizio e quella di fine intervento, indipendentemente dalla reale percorrenza autorizzata.

Per non diminuire la fruibilità degli accessi carrabili esistenti ai lati della strada, dovranno essere usate appropriate tecniche di ripristino.

#### **B) ATTRAVERSAMENTI:**

- conglomerato bituminoso a caldo, (binder) spessore cm. 15, pezzatura 0/20 mm., con tutte le altre caratteristiche del punto precedente;

- soprastante tappeto di usura, spessore cm. 4, pezzatura 0/10 – 0/15, inerti tutti di prima categoria, per tutta la larghezza stradale e normalmente per una lunghezza pari a m. 4, baricentrica rispetto allo scavo eseguito, asportando la superficie della carreggiata per pari larghezza e spessore; in casi particolari, nell'Art.15 può essere dettagliata una maggiore estesa dell'intervento;

**C) SEGNALETICA:** esecuzione della segnaletica orizzontale, con il rispetto delle normative vigenti (rif. norma UNI EN 1436 :1998), entro 15 gg. dall'ultimazione dei lavori di ripristino del tappeto.

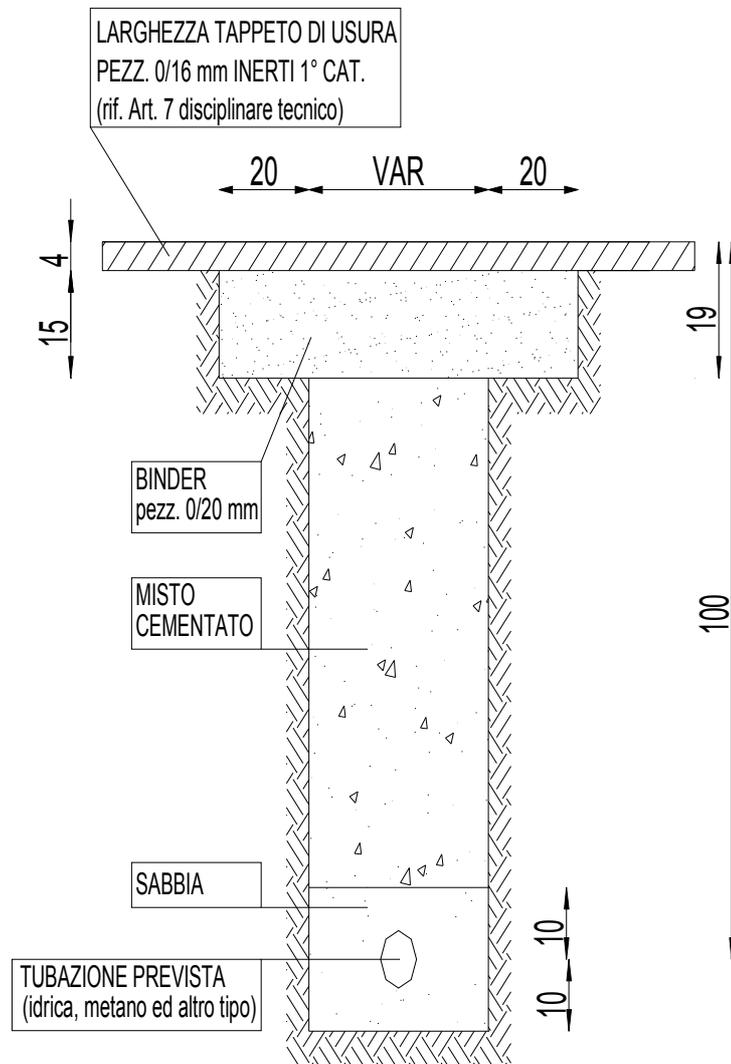
#### CARATTERISTICHE DEI CONGLOMERATI BITUMINOSI DA PORRE IN OPERA

**Binder:** Marshall non inferiore ad 800 kg., scorrimento compreso tra 2 e 3,5 mm., indice dei vuoti non superiore al 10%;

**Tappeto:** Marshall 900 kg., scorrimento 2/4 mm., indice dei vuoti non superiore al 9%, confezionato con inerti del solo tipo basaltico di 1^ categoria.

Tali caratteristiche dovranno obbligatoriamente essere verificate per cantieri con estesa maggiore a ml. 200 mediante analisi di campioni prelevati con carotaggi (N°1 ogni ml. 250 alla presenza del ns. personale di sorveglianza) ed eseguiti da laboratori autorizzati, inoltrando i certificati a questo Ufficio.

## PARTICOLARE SEZ. TIPO DEL RIPRISTINO SU SCAVI PER ALLACCIAMENTI/PERCORRENZE



si prescrive l'impiego, a rinforzo della pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso, di una griglia in poliestere, con maglia quadrata (lato di 40x40 mm), saldamente accoppiata ad un tessuto ultraleggero microfornato in polipropilene, il tutto impregnato da strato bituminoso; la griglia dovrà essere posizionata nello spessore del "binder"

LA PRESENTE SOSTITUISCE OGNI E QUALSIASI ALTRA DESCRIZIONE TECNICA IN CONTRASTO PREVISTA IN ELABORATI A FIRMA DEL RICHIEDENTE

## **ART. 8**

Durante l'esecuzione dei lavori è fatto divieto al titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico ed all'Impresa esecutrice di:

- interrompere od ostacolare comunque il traffico lungo la strada;
- effettuare depositi di materiali di rifiuto ed attrezzi sul piano viabile;
- ostacolare il libero deflusso della acque lungo il piano viabile, i fossi, le zanelle e le pertinenze;
- alterare in alcun modo la sagoma della strada e delle sue pertinenze.

## **ART. 9**

9.1 Durante l'intervento, il titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico dovrà apporre, a sua cura e spese, tutti i segnali prescritti dal D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285, relativo Regolamento di esecuzione / attuazione, e Decreto 10.07.02 emesso dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e s.m.i., avendo cura di non posizionare la segnaletica temporanea in contrasto con quella permanente. Qualora si verificasse tale circostanza i segnali permanenti debbono essere rimossi od oscurati e successivamente ripristinati all'ultimazione dei lavori.

9.2 Inoltre, per lavori di durata superiore a 7 giorni lavorativi, l'Impresa esecutrice dovrà installare, in corrispondenza della testata del cantiere, l'apposito pannello completo delle indicazioni previste dall'art. 30 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada.

9.3 In particolare dovrà essere posizionata, su ambedue le corsie ed alle distanze prescritte dalle predette norme, la seguente segnaletica, a titolo esemplificativo e – comunque – non in contraddizione con le norme previste dal vigente “disciplinare tecnico relativo agli schemi segnaletici differenziati per categoria di strada, da adottare per il segnalamento temporaneo”:

- Divieto di sorpasso (fig. n.48)
- Lavori in corso (fig. n. 383)
- Mezzi di lavoro in azione (fig. n. 388)
- Diritto/dare la precedenza (figg. nn. 41/45)
- Strettoia (figg. nn. 384/385/386)
- Senso unico alternato (fig. n. 41)
- Limite di velocità a 30 Km/h (fig. n. 50) ed il relativo “Fine di divieto” (fig. n. 71)

Inoltre in prossimità degli scavi dovranno essere installate apposite barriere a strisce oblique bianche e rosse, in numero sufficiente a delimitare il cantiere, munite di dispositivi rifrangenti di colore bianco/rosso unitamente a lampade crepuscolari rosse e gialle, tali da rendere visibile l'interruzione anche nelle ore notturne.

9.4 In uno spazio compreso tra i ml. 5,00 ed i ml. 15,00 di distanza delle predette barriere trasversali dovranno essere poste non meno di n. 3 (tre) “Frecce oblique a 45 gradi” (fig. n. 82) dirette verso il lato dove il traffico viene incanalato.

9.5 In qualsiasi caso debba essere istituito il senso unico alternato, il titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico dovrà richiederne opportuna ordinanza all'Ente proprietario della strada.

9.6 Nei casi in cui la lunghezza della strettoia, determinata dall'estensione dell'area di cantiere, e/o la sua collocazione in relazione all'andamento planimetrico della strada non garantiscano sufficienti condizioni di visibilità reciproca tra le due estremità, e comunque in assenza dei movieri, il senso unico alternato dovrà essere regolato da semafori come prescritto dal citato Regolamento per l'esecuzione.

<b>ART. 10</b>
----------------

10.1 Il titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico dovrà sempre ottemperare a tutte le disposizioni di ordine generale o particolare, relative allo svolgimento dei lavori ed alle loro modalità, che in qualsiasi tempo potessero essere impartite dall'Amministrazione Comunale di Pelago, a mezzo del proprio personale tecnico nell'interesse della proprietà stradale e per la tutela del transito.

10.2 Dovrà inoltre prontamente riparare tutti i danni che in dipendenza dell'esecuzione, sussistenza, uso, variazione e rimozione delle opere concesse, potessero derivare sia alla strada e sue pertinenze, sia alle opere oggetto della presente concessione, sia a terzi, rimanendo sempre responsabili di ogni e qualsiasi danno che possa derivare dai lavori.

10.3 In caso di inadempienza, anche parziale, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ed a carico della Ditta ad eseguire le opere necessarie per riparare i danni di cui sopra, con recupero delle spese sostenute e documentate nelle forme e nei modi di legge.

10.4 Peraltro, per tutti i lavori di cui sopra, la Ditta concessionaria dovrà dare preventivo avviso all'Amministrazione concedente e non potrà iniziare i medesimi se prima non avrà riportato il relativo benessere dell'Amministrazione.

10.5 Ove si tratti però di riparazioni che non richiedano manomissione del piano viabile o che presentino carattere di somma urgenza, sarà consentito al titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico il pronto intervento per le riparazioni stesse con l'obbligo in ogni caso, di darne preavviso al personale tecnico dell'Amministrazione Comunale a mezzo fax ai seguenti numeri: 055 - 8326839, 055 - 8368029.

10.6 Una copia del suddetto avviso dovrà essere conservata presso il cantiere ed esibita al personale tecnico di sorveglianza.

## **ART. 11**

11.1 Il titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico terrà l'Amministrazione Comunale sollevata ed indenne da qualsiasi pretesa o molestia, anche giudiziaria, che per dato e fatto della autorizzazione, potesse pervenirle da terzi, intendendosi che l'autorizzazione medesima viene assentita senza pregiudizio dei terzi stessi.

11.2 L'autorizzazione rilasciata non vincola in alcun modo la facoltà piena ed insindacabile che l'Amministrazione Comunale si riserva di apportare, ove le esigenze della viabilità lo richiedessero, modifiche di qualsiasi specie al tratto di strada interessato dalla condotta, relativamente sia all'andamento plano-altimetrico che alla sagoma stradale, senza che il titolare dell'autorizzazione possa opporsi in alcun modo.

11.3 In tale circostanza, od anche nei casi in cui l'Amministrazione ritenesse, a suo insindacabile giudizio, che il mantenimento delle tubazioni possa recare un nocimento alla strada, alle sue componenti o pertinenze, essa potrà in ogni tempo modificare l'autorizzazione od anche revocarla in tutto od in parte, con preavviso massimo di mesi sei da darsi mediante

semplice lettera raccomandata A.R. al titolare dell'autorizzazione, senza che perciò questi possa opporre difficoltà di sorta o accampare pretese, compensi od indennità di nessun genere. Il titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico, nel periodo designato dal preavviso suddetto, dovrà provvedere a sua cura e spese alle modifiche, allo spostamento od alla rimozione delle opere, nonché al ripristino ed alla sistemazione del corpo stradale e sue pertinenze, eseguendo tutti i lavori che saranno prescritti dall'Amministrazione concedente a suo giudizio insindacabile.

11.4 In caso di inadempienza totale o parziale sarà provveduto d'ufficio, con recupero delle spese sostenute e documentate nelle forme e nei modi di legge nei confronti del titolare dell'autorizzazione.

11.5 Analogamente sarà proceduto nei casi di cessazione dell'autorizzazione per scadenza, rinuncia o decadenza.

## **ART. 12**

12.1 E' fatto obbligo al il titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico di accertare preventivamente dell'eventuale presenza di altri servizi interrati sul luogo interessato dai lavori, munendosi della prescritta autorizzazione che dovrà essere rilasciata dai rispettivi Enti preposti, restando quindi l'Amministrazione Comunale del tutto sollevata per qualsiasi danno avesse a verificarsi ad impianti oggetto di altre concessioni in conseguenza dell'esecuzione dei lavori di che trattasi.

12.2 Inoltre saranno a totale carico del titolare dell'autorizzazione eventuali danni a persone, cose, mezzi e manufatti, causati sia durante l'esecuzione dei lavori, sia in futuro per eventuali avvallamenti della sede viabile o danni per rottura di tubazioni.

## **ART. 13**

13.1 Forma parte integrante del presente disciplinare il progetto presentato dalla Ditta concessionaria, costituito dalle tavole allegate. L'esecuzione dei lavori previsti dal progetto stesso, ma eventualmente in contrasto con le norme di cui agli articoli precedenti, non è ammessa.

13.2 Al termine dei lavori il titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico deve presentare elaborati grafici opportunamente dettagliati dai quali possa essere rilevata la consistenza e la posizione degli impianti.

#### ART. 14

14.2 E' fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico di costituire, prima del rilascio della presente, cauzione a garanzia della regolare esecuzione del ripristino del corpo stradale e relative sovrastrutture.

14.3 La cauzione è stabilita in € 62,00 per ogni ml. di condotta posta in sottosuolo, superiore a 5 ml. (diconsi metrilineari cinque), con un minimo di € 516,00 per lunghezze inferiori.

14.4 La suddetta cauzione sarà svincolata su domanda del titolare dell'autorizzazione non prima di mesi 6 (sei) dalla data di ultimazione dei lavori, e comunque dopo che l'Ufficio Tecnico avrà accertato la regolare esecuzione dei ripristini stradali, anche sulla base dei certificati relativi alle prove tecniche sui materiali.

14.5 Lo svincolo della cauzione non esonera comunque da responsabilità il titolare dell'autorizzazione in caso di danni derivanti dalla cattiva esecuzione dei lavori oggetto della concessione, che si potranno riscontrare anche successivamente al termine sopraindicato.

14.6 In alternativa al deposito della suddetta cauzione potrà essere presentata polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione dei ripristini con primario istituto di credito o con primaria compagnia di assicurazione per un importo desunto da computo metrico estimativo, maggiorato di 1/3, delle opere necessarie ad eseguire i ripristini.

#### ART. 15 Norme particolari

- Calcolo cauzione:- primi ml.5,00 =..... € .....516,00
- altri ml.10,00 x 62,00 =----- € .....620,00
- totale € .....1135,00
  
- Versamento di € 1135,00= come cauzione per l'estesa in esame.

- La posizione di percorrenze in parallelismo nella pertinenza a monte, dovrà essere concordata con il personale tecnico del Comune, ritracciando un idoneo fosso per convogliamento delle acque meteoriche;
- Il riempimento dello scavo con posa della tubazione a profondità minore di ml. 1,00 sia eseguito in calcestruzzo e comunque secondo le indicazioni concordate con gli uffici tecnici del Comune prima di eseguire il riempimento;
- Il titolare dell'autorizzazione di alterazione suolo pubblico dovrà comunicare con almeno 8 (otto) giorni di anticipo la data di inizio dei lavori (fax 055-8326839 – 055-8368029) richiedendo sopralluogo congiunto per eventuali dettagli tecnici inerenti gli interventi da eseguire: in tale sede dovrà essere precisato per scritto tutto quanto riguarda la identificazione dell'Impresa appaltatrice, del responsabile del cantiere e della Direzione Lavori.
- Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentati disegni particolareggiati relativi a eventuali intersezioni delle percorrenze con opere d'arte esistenti.
- Nella richiesta di svincolo della cauzione, il titolare dell'autorizzazione dovrà dichiarare, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono stati eseguiti secondo le indicazioni contenute nella autorizzazione medesima.

Pelago, li \_\_\_\_\_

Firma del titolare dell'autorizzazione.

# **ALLEGATO "I" - REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE COMPLEMENTARI AD ATTIVITA' COMMERCIALI E CHIOSCHI**

## **Art. 1 Oggetto del presente regolamento**

1. Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le strutture complementari ad attività commerciali e chioschi, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.
2. Il presente regolamento si applica a tutte le strutture complementari alle attività commerciali e chioschi presenti sul territorio comunale.
3. Le strutture complementari ad attività commerciali e chioschi da eseguirsi su aree di proprietà pubblica o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico, in particolare nel rispetto dell'articolo 20 del D.L. 30/04/1992 numero 285 e s.m.i. (codice della strada), nonché secondo le prescrizioni del presente regolamento.

## **Art. 2 Nozioni**

1. Al fine del presente regolamento sono considerate strutture complementari ad attività commerciali i dehors, i gazebo e le strutture a supporto delle attività commerciali (con esclusione delle tende solari).
2. Al fine del presente regolamento sono considerati chioschi piccoli esercizi commerciali che in luoghi pubblici somministrano alimenti, bevande, vendono giornali (in questo caso può prendere il nome di edicola) ed altro.
3. Le caratteristiche fisiche delle suddette strutture temporanee, i materiali utilizzati, i sistemi di ancoraggio al suolo ecc., devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

### **Art. 3 Atti abilitanti**

1. Le strutture oggetto del presente Regolamento sono subordinate ad apposito Permesso di Costruire da richiedersi da parte dei soggetti interessati al Servizio Urbanistica e Edilizia, secondo quanto previsto dalla L.R. 1/05 e s.m.i..
2. Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere oggetto del presente Regolamento non è subordinato al parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

### **Art. 4 Ambito temporale delle autorizzazioni**

1. Le strutture oggetto del presente Regolamento sono autorizzate per un periodo di 5 anni, prorogabili, salvo la verifica del permanere delle condizioni iniziali e dello stato generale di decoro dei luoghi da richiedere prima della suddetta scadenza.
2. Il Permesso di Costruire indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle strutture e alla rimessa in pristino delle aree.
3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

### **Art. 5 Documentazione e garanzie**

1. Chiunque intenda realizzare strutture complementari ad attività commerciali e chioschi deve presentare la documentazione sotto elencata:
  - a) domanda in carta uso bollo;
  - b) planimetria catastale aggiornata della zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
  - c) rappresentazione grafica del manufatto con planimetri generale della zona;
  - d) documentazione fotografica dei luoghi;
  - e) autorizzazione del proprietario dell'area interessata dalla realizzazione del manufatto, o preventivo parere favorevole o nulla osta tecnico dell'Ente proprietario della strada nel caso di occupazione di suolo pubblico;
  - f) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, o per sopravvenute esigenze di interesse pubblico di cui al suddetto art. 4 comma 3, le strutture, i manufatti e quant'altro al fine di ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;

- g) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
- h) polizza fideiussoria di primario istituto di credito o di primaria compagnia di assicurazione, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, incrementata di 1/3, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f).

Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dal Servizio Urbanistica e Edilizia con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

2. Qualora la struttura non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio previsto dalla vigente legislazione statale e regionale. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, il Servizio che ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

#### **Art. 6 Materiali**

1. Per la realizzazione delle strutture oggetto del presente regolamento non è consentita l'esecuzione di opere di sistemazione esterne stabile, che modifichino permanentemente lo stato dei luoghi e la struttura dovrà essere realizzata in materiali leggeri non essendo consentito in ogni caso l'impiego del cemento armato.

2. In ogni caso la progettazione dovrà garantire l'inserimento della costruzione nel territorio con attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale.

#### **Art. 7 Norma transitoria**

1. Le disposizioni previste dal presente regolamento si applicano alle strutture esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.

2. Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse, previa diffida da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nella diffida medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio previsto dalla vigente legislazione statale e regionale.