

COMUNE DI CORI
Provincia di Latina

REGOLAMENTO EDILIZIO



Arch. Giorgio Ceracchi

Ing. Gianfranco Buttarelli

Marzo 2004

INDICE

PARTE PRIMA	6
CAPITOLO I.....	6
DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
ART. 1 – OGGETTO, CONTENUTI E AMBITI DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO	6
ART. 2 – OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO.....	7
ART. 3 – RIFERIMENTO AD ALTRE PRESCRIZIONI.....	8
ART. 4 – QUALITÀ DEGLI INTERVENTI.....	9
ART. 5 – DEROGHE.....	10
DEFINIZIONI E PARAMETRI.....	11
ART. 6 – DEFINIZIONI	11
ART. 7 – PARAMETRI EDILIZI	15
ART. 8 – PARAMETRI URBANISTICI.....	21
CAPITOLO III	23
TIPOLOGIE DI INTERVENTO.....	23
ART. 9 – INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	23
ART. 10 - MANUTENZIONE ORDINARIA.....	24
ART. 11 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	25
ART. 12 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	27
ART. 13 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	29
ART. 14 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	30
ART. 15 – NUOVA COSTRUZIONE	31
ART. 17 – ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA.....	33
ART. 18 – CERTIFICATO D’USO.....	34
ART. 19 – SPORTELLO PER L’EDILIZIA.....	35
ART. 20 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA: OPERE NON SOGGETTE A PROVVEDIMENTO ABILITATIVO.....	36
ART. 21 – ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI.....	37
ART. 23 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	39
ART. 24 - PROCEDURE PER L’ACCETTAZIONE E LA VERIFICA DELLE DENUNCE....	40
ART. 25 - DECADENZA DEGLI EFFETTI DELLA DENUNCIA.....	41
ART. 26 - VIZI DELLA DENUNCIA	42
ART. 27 – OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE.....	43
ART. 28 – SOGGETTI AVENTI TITOLO RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO	44
ART. 30 – PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI E IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE	49
ART. 31 – DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	51
ART. 32 – CONTENUTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	52
CAPITOLO III	57
COMMISSIONE TECNICA COMUNALE	57

ART. 36 – COMPETENZE E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE TECNICA.....	57
ART. 37 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE TECNICA	58
PARTE TERZA	59
CAPITOLO I.....	59
NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	59
ART. 38 – PUNTI FISSI DI LINEA DI LIVELLO	59
ART. 39 – COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI.....	60
ART. 40 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	61
ART. 41 – CONDUZIONE DEL CANTIERE.....	62
ART. 42 – CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	63
ART. 43 – VARIANTI AI PROGETTI.....	64
ART. 44 – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	66
ART. 45 – RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ	67
PARTE QUARTA.....	68
CAPITOLO I.....	68
REQUISITI DI QUALITÀ AMBIENTALE E TECNICA	68
ART. 46 – OBIETTIVI SPECIFICI	68
ART. 47 – NORMATIVA TECNICO PRESTAZIONALE	69
ART. 48 – ISTITUZIONE COMMISSIONE QUALITÀ.....	70
PARTE QUINTA	71
CAPITOLO I.....	71
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	71
ART. 49 - NORME TRANSITORIE.....	71
ART. 50 - ENTRATA IN VIGORE	72
ART. 52 – SANZIONI	74
MANUALETTO DEI REQUISITI DI QUALITÀ AMBIENTALE	76
(ALLEGATO A).....	76
CAPITOLO I.....	76
ART.1 - CLASSIFICAZIONE.....	76
CAPITOLO II.....	76
CARATTERI DELL'AMBIENTE URBANO.....	76
ART. 2 - MANUTENZIONE URBANA	76
ART. 3 – RELAZIONE TRA GLI EDIFICI	76
ART. 4 – FACCIATE	77
ART. 5 – COPERTURE	79
ART. 6 – INSTALLAZIONE TARGHE TOPONOMASTICHE.....	80
ART. 7 – RECINZIONI.....	80
ARTE. 8 – VETRINE, INSEGNE, TENDE, PENSILINE	81
ARTE. 9 – ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE	82
ARTE. 10 – NUMERAZIONE CIVICA	82
ARTE. 11 – CORTILI E AREE SCOPERTE DI PERTINENZA.....	83
CAPITOLO III	84

PROMOZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE	84
ART. 12 – AREE NATURALI.....	84
CAPITOLO IV	86
ORDINAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI	86
ART. 13 - STRADE E PIAZZE	86
ART. 14 - SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE	87
ART. 15 - SOTTOSERVIZI.....	88
CAPITOLO V	89
COMPATIBILITA' DEI PARCHEGGI	89
ART. 16 - PARCHEGGI IN SUPERFICIE E NEL SOTTOSUOLO.....	89
MANUALETTO DEI	91
REQUISITI DI QUALITÀ TECNICA.....	91
CAPITOLO I.....	92
REQUISITI ESSENZIALI.....	92
ART. 1 – CLASSIFICAZIONE	92
CAPITOLO II.....	92
REQUISITI DI RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'	92
ART. 2 - RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	92
CAPITOLO III	93
REQUISITI DI SICUREZZA DA INCENDIO	93
ART. 3 - RESISTENZA E REAZIONE AL FUOCO ED EVACUAZIONE DI EMERGENZA	93
CAPITOLO V	94
REQUISITI DI SICUREZZA NELL'ESERCIZIO.....	94
ART. 4 - SICUREZZA CONTRO LE CADUTE	94
ART. 5 - SICUREZZA DI CIRCOLAZIONE (ATTRITO DINAMICO)	95
ART. 6 - LIMITAZIONE DEI RISCHI DI USTIONE.....	95
ART. 7 - RESISTENZA MECCANICA AGLI URTI ED ALLO SFONDAMENTO	96
ART. 8 - SICUREZZA ELETTRICA	96
ART. 9 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI.....	97
CAPITOLO V	98
REQUISITI DI IGIENE E SALUTE.....	98
ART. 10 - ASSENZA DI EMISSIONE DI SOSTANZE NOCIVE	98
ART. 11 - CONTROLLO DELLO SMALTIMENTO DEI GAS DI COMBUSTIONE NELL'ARIA	98
ART. 12 - TEMPERATURA DI USCITA DEI FUMI.....	100
ART. 13 - PORTATA E ALIMENTAZIONE DELLE RETI DI DISTRIBUZIONE ACQUA PER USO IDRO-SANITARIO.....	100
ART. 14 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE DOMESTICHE E FECALI E DELLE ACQUE REFLUE INDUSTRIALI.....	101
ART. 15 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE.....	102
ART. 16 - TENUTA ALL'ACQUA	102
ART. 17 - ILLUMINAZIONE NATURALE.....	103
ART. 18 – OSCURABILITÀ	104
ART. 19 - TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA	105
ART. 20 - TEMPERATURA SUPERFICIALE	105

ART. 21 – VENTILAZIONE	106
ART. 22 - UMIDITÀ RELATIVA.....	107
ART. 23 - PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI.....	108
ART. 24 - PROTEZIONE DAL RUMORE.....	108
CAPITOLO VI.....	109
REQUISITI DI RISPARMIO ENERGETICO.....	109
ART. 25 - CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI.....	109
CAPITOLO VII.....	109
REQUISITI DI FRUIBILITÀ DI SPAZI.....	109
ART. 26 - ACCESSIBILITÀ, VISIBILITÀ, ADATTABILITÀ.....	109
ART. 27 - CARATTERISTICHE MINIME DI ABITABILITÀ.....	110
ART. 28 - DOTAZIONE MINIMA DI IMPIANTI.....	112

PARTE PRIMA

Capitolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto, contenuti e ambiti di applicazione del regolamento

1. Il presente Regolamento Edilizio (RE) costituisce la norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica del territorio comunale, attraverso procedure finalizzate a disciplinare l'applicazione della normativa urbanistica ed edilizia per il conseguimento della migliore qualità dell'ambiente. Il Regolamento è stato elaborato sulla scorta dei nuovi principi, disposizioni e prescrizioni di cui al Testo Unico dell'Edilizia n. 380/2001, delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, tenendo presente altresì le proposte del nuovo quadro normativo regionale riportate sulla Bozza del Testo Unico delle Norme Urbanistiche della Regione Lazio.

2. L'attività edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano nel territorio del Comune e che determinano trasformazioni della qualità urbana architettonica, relazionale, paesaggistica e ambientale sono disciplinate dal presente Regolamento, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché dalle norme nazionali o regionali vigenti in materia.

3. In particolare il RE:

- a) disciplina le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento relativo alla modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale; del paesaggio e del territorio agrario.
- b) disciplina le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della pubblica amministrazione che dei soggetti operatori, pubblici e privati, aventi titolo agli interventi di cui sopra;
- c) disciplina i requisiti richiesti ed i livelli di prestazione necessari per ogni intervento in relazione agli obiettivi di cui al comma 1;
- d) detta prescrizioni ed indirizzi in materia di igiene, sicurezza e fruibilità per ogni intervento di cui sopra;
- e) definisce i metodi di verifica o di controllo necessari.

4. Il presente Regolamento è strutturato in un "Corpus" centrale di norme e in due allegati denominati "Manualetti d'uso" afferenti la Qualità ambientale e la Qualità tecnica.

Art. 2 – Obiettivi del Regolamento

Gli obiettivi qualificanti del Regolamento riguardano:

1. La definizione di un compendio di regole che stabiliscano non solo le modalità operative per il rispetto dei tradizionali parametri urbanistici e le procedure per realizzare le varie tipologie di interventi edilizi ma anche per assicurare mediante uno strumento di progettazione ancorato alla realtà locale, un sufficiente livello di qualità dello sviluppo e della trasformazione urbana.
2. La valorizzazione della peculiarità dei luoghi mediante indicazioni e prescrizioni volte a tutelare ed esaltare i caratteri dell'ambiente urbano e dell'ambiente naturale nella generale consapevolezza che il mero rispetto dei tradizionali parametri (rapporto di copertura, distacchi, indici vari, etc.) non è bastevole ad assicurare la qualità del prodotto edilizio.

Art. 3 – Riferimento ad altre prescrizioni

1. Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme tecniche, si fa riferimento alle prescrizioni:

- normative legislative nazionali e regionali in materia
- piano regolatore generale
- strumenti urbanistici attuativi
- regolamenti comunali in materia di igiene e sanità pubblica, scarichi delle acque reflue, pulizia urbana, commercio, e analoghi.

2. Le norme del presente Regolamento si intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute.

Art. 4 – Qualità degli interventi

La qualità degli interventi edilizi deve prevalere su ogni altro aspetto; pertanto, tutti gli interventi, ferma restando la loro conformità agli strumenti urbanistici vigenti e adottati ed al presente Regolamento nonché a tutte le norme in materia, debbono presentare caratteristiche qualitative finalizzate alla conservazione e/o alla valorizzazione dell'edificio e del suo contesto ambientale in relazione ai materiali, finiture e coloriture nonché ai caratteri architettonici, tipologici e del paesaggio costruito e naturale.

A tal fine, tutti gli interventi dovranno essere tassativamente rispettosi degli elementi tipologici, architettonici, formali, artistici, decorativi, nonché dei caratteri di interesse storico-architettonico ed ambientale.

Essi dovranno essere adeguatamente documentati nel progetto ed essere supportati da un attento studio sullo stato dei luoghi dove essi ricadono con il fine di dimostrare il rispetto delle specifiche peculiarità urbane o, in assenza di queste, l'intenzione progettuale per crearle, al fine di costruire una nuova identità urbana. Gli interventi devono, inoltre, contenere le valutazioni sulle caratteristiche peculiari dell'edificio e delle sue pertinenze (tipologia, caratteristiche costruttive, materiali finiture, elementi di arredo, essenze arboree, ecc.) che possono avere valore documentale e che in tal senso devono essere tutelate e valorizzate nel progetto.

Le caratteristiche afferenti il perseguimento dell'obiettivo della qualità degli interventi verranno riportate sul "Manualetto della qualità ambientale" allegato al presente regolamento.

Art. 5 – Deroghe

I poteri di deroga di cui all'art. 41 quater della legge 17/8/1942 n. 1150, possono essere esercitati, anche se non previsti dagli strumenti urbanistici comunali in conformità a quanto previsto dall'art. 14 del Decreto Legislativo 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” con le procedure di cui all'art. 41 quater della Legge 1150/42.

Capitolo II DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 6 – Definizioni

Il processo di intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri:

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del RE si assumono le seguenti definizioni:

arredi per spazi esterni: costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:

- a) *gazebo*: si definisce gazebo un manufatto, con la funzione di copertura su uno spazio aperto, costituito da struttura verticale astiforme non saldamente infissa al suolo, completamente aperto su tutti i lati e realizzato con materiali leggeri e facilmente amovibili, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a ml 3.00.
- b) *pergolato*: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree;
- c) *grillages*: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.

chiosco: costruzione, temporanea e non, di superficie coperta non superiore a 5 mq e di altezza non superiore a 3,00 m, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiania, commercio al minuto, deposito).

cose mobili ancorate al terreno: boe, pontili, gavittelli, costruzioni temporanee prive di fondazioni, destinate ad attività residenziali e non;

costruzione: opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del DL 30 aprile 1992, n.285 e successive modificazioni e integrazioni (Nuovo codice della strada);

facciata: parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

fronte: porzioni di facciate più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o protettiva.

loggia, loggiato: si definisce come loggia lo spazio coperto prospettante direttamente all'esterno che sia delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione. 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:

- a) almeno un lato sia aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- b) almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- c) almeno 1/3 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.

E' ammessa l'installazione di strutture amovibili quali frangisole, grigliati lungo i lati aperti delle logge a condizione che l'intervento costituisca una soluzione organica con l'intero fronte del fabbricato.

pensilina e tettoia a sbalzo: struttura aggettante (sorretta da mensola o a sbalzo), con la funzione di copertura di uno spazio o di protezione delle aperture di un fabbricato.

Sono considerate pensiline anche:

- a) le strutture isolate poggianti su colonne per riparare dalla pioggia persone o cose (pensiline di accesso ai giardini privati, pensiline per carico-scarico merci, ecc.);
- b) pensiline di fermata di mezzi pubblici costituite da strutture leggere.

pertinenza: si definisce pertinenza un'opera, che pur conservando una propria individualità ed autonomia, è preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale e funzionalmente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, dotata di un volume (o superficie) relativamente minimo.

portico e porticato: costituisce portico lo spazio coperto del fabbricato, delimitato da pilastri o da altri elementi della costruzione, aperto in ogni caso almeno su due lati ed aperto per almeno il 50% della superficie costituita dai lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente; i portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente debbono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.

spazi interni scoperti: si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:

- a) corte: spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;
- b) cortile: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;
- c) patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- d) chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- e) cavedio: spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

tettoia: si definisce tettoia la struttura poggiate su pilastri, completamente aperta su tutti i lati, con la funzione di copertura di uno spazio aperto.

unità immobiliare e vani edilizi: Si definisce "unità immobiliare" l'insieme degli spazi edilizi vendibili autonomamente e che non siano pertinenze dell'unità principale. L'unità immobiliare costituisce la più elementare aggregazione di vani edilizi; solitamente coincide con la partizione catastale; ha caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale in relazione alle funzioni d'uso fondamentali.

All'interno dell'unità immobiliare si possono riscontrare uno o più vani edilizi variamente aggregati. I "vani edilizi" sono elementi che si identificano con una porzione di spazio fruibile destinata ad accogliere, interamente o parzialmente una o più attività umane. Essi sono così

classificati:

- a) ambienti con permanenza delle persone (soggiorno, attività lavorative);
- b) bagni e assimilabili;
- c) cucine;
- d) depositi altri vani edilizi con presenza saltuaria di persone e percorsi, accessi, regolamenti.

Gli elementi costitutivi sono gli elementi che formano gli oggetti edilizi come le strutture le tamponature e gli impianti.

soppalco: S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora l'altezza utile sovrastante o sottostante risulti maggiore di cm 170 la superficie del soppalco è da considerarsi Superficie Utile.

I soppalchi nei locali residenziali, e negli interventi di recupero edilizio sono ammessi quando:

- a) la proiezione orizzontale del soppalco non eccede $\frac{1}{2}$ della superficie del locale
- b) l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale sia 2,20 m. sia sopra sotto la parte soppalcata; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima do essere 1,70 m e l'altezza media 2,20 m. fermo restando un'altezza minima m. 2,20 al disotto del soppalco;
- c) le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra.
- d) ai fini del calcolo del rapporto illuminante, questo va calcolato sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
- e) l'altezza media della parte non soppalcata deve essere pari a quelle previste le specifiche attività.

Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi so ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a m 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,70 per soffitti inclinati.

I soppalchi nei locali uso diverso dal residenziale sono ammessi quando la superficie sottostante il soppalco abbia un'altezza nei vani utili non inferiore a quella prevista dalle specifiche normative ed un'altezza non inferiore a ml. 2.40 nei vani accessori.

piani sottotetto: si intende per piano sottotetto il volume compreso entro le falde del tetto con pendenza inferiore al 35% avente altezza massima utile al colmo non superiore a ml 2.20.

In tale caso il volume del sottotetto non va conteggiato nel calcolo del volume max ammissibile.

sottotetti abitabili: si definisce sottotetto abitabile lo spazio compreso tra il solaio di calpestio, il tetto e le superfici verticali virtuali che abbiano altezza minima di ml 1.50; ai fini abitativi detto spazio avrà un'altezza media ponderale, se adibito a vano abitabile, di ml 2.40 e, se adibito a servizi, di ml 2.00. L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume del sottotetto (come sopra descritto) per la superficie relativa alla proiezione planimetrica di detto spazio.

locali e volumi tecnici: sono tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. L'altezza massima interna dei locali tecnici misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio non può essere superiore a m. 2,20. Fa eccezione l'extra corsa dei vani ascensori che debbono essere progettati nelle dimensioni minime tecnicamente ammissibili. Possono essere considerati "locali o volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di imposta del tetto, quelli occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie, o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento, il vano corsa degli ascensori. Non sono, invece, da considerare come "locali o volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti, il vano scala (per la parte sottostante la linea di imposta del tetto), gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero.

La finalità e la funzionalità dei volumi elencati al comma 1 devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la e verifica del benessere termoigrometrico durante l'intero arco dell'anno.

Balcone: Si definisce balcone la struttura orizzontale aggettante (sorretta da mensola o a sbalzo dalla facciata) aperta su tre lati e delimitato da elementi di protezione contro la caduta (ringhiera, parapetto, ecc..).

Terrazza: Si definisce terrazza la superficie piana praticabile posta a copertura di ambienti sottostanti di un edificio e protetta con elementi contro la caduta (ringhiera, parapetto, ecc..).

Art. 7 – Parametri edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del RE e degli strumenti urbanistici si assumono i seguenti parametri quantitativi:

superficie utile (SU): espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre;

superficie utile coperta (SUL): E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature, vani ascensore, locali di servizio, scale interne, scale esterne, ecc.).

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non possono essere computate nel calcolo della SUL le superfetazioni, ancorché legittimamente realizzate, che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente ed architettonicamente nell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle parti dell'edificio originariamente aperte e/o scoperte: porticati, loggiati, altane, terrazzi, cortili interni, chiostrine, e alle parti esterne coperte con tettoie precarie, baraccamenti, ecc.).

Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa agli edifici esistenti, si considera SUL unicamente quella calcolata con le modalità qui descritte, risultante dai dati contenuti negli elaborati allegati al permesso di costruire, o al condono, se esistenti.

I manufatti appartenenti alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, bus, cabine e similari), se di dimensione non superiore a 25 mq e comunque conformi alle misure minime richieste per gli usi specifici dalle norme sanitarie vigenti, sono ammessi nelle aree a destinazione pubblica senza verifica della capacità edificatoria, salvo diverse disposizioni previste dal PR.G. e dai piani preventivi urbanistici.

Ferme restando le suddette prescrizioni ed il rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici e del loro contesto, non costituiscono SUL:

- a) murature perimetrali esterne per la parte eccedente cm. 30 dello spessore;
- b) parapetti;
- c) scale di sicurezza;
- d) scale esterne a servizio del primo piano;
- e) pensiline con sporgenza fino a ml. 2,40;
- f) pensiline e tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- g) balconi coperti e scoperti a sbalzo fino a ml. 2,40;
- h) portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico;
- i) portici, gallerie, pilotis e logge ad uso privato o ad uso condominiale, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della SUL;
- j) vani ascensore con dimensioni conformi alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- k) locali per i volumi tecnici;
- l) cavedi, chiostrine e simili;
- m) soppalchi e sottotetti con altezza media non superiore a ml. 1,70;
- n) palchi morti ed in genere le superfici che presentino caratteristiche analoghe a quelle già indicate per i soppalchi;
- o) interventi relativi alle attività produttive, così come previsti dalla Circolare Ministero LL.PR n. 1918 del 16/11 / 1977 "Criteri per l'individuazione delle opere di ordinaria manutenzione connesse all'attività industriale".

superficie coperta (SC): è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle pareti perimetrali. Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche, salvo diverse disposizioni previste dalle norme di attuazione del P.R.G. e di piani preventivi, urbanistici.

La loro superficie non potrà eccedere il doppio della superficie del piano terra a meno che ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi ai sensi della legge 122/1989.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) aggetti di coperture e aggetti ornamentali;
- b) scale di sicurezza;
- c) scale esterne a servizio del primo piano;
- d) pensiline con sporgenza fino a ml. 2,40;
- e) pensiline e tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- f) balconi coperti e scoperti a sbalzo fino a ml. 2,40;
- g) vani ascensore con dimensioni conformi alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- h) locali per i volumi tecnici;
- i) interventi relativi alle attività produttive così come previsti dalla Circolare Ministero LL.P12 n. 1918 del 16/11 / 1977 "Criteri per l'individuazione delle opere di ordinaria manutenzione connesse all'attività industriale".

superficie non residenziale (SNR), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;
- b) balconi, logge e ballatoi, nella misura massima della loro somma del 15% della SU;
- c) terrazzi;
- d) tettoie, nella misura massima del 30% della superficie scoperta e pensiline, nella misura massima del 5% della SU;
- e) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- g) vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- h) spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art.41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122.

Le SNR non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come SU.

superficie accessoria (SA), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) spazi e locali di cui alle lettere b), c) e g) della SNR;

- b) spazi coperti di cui alla lettera d) della SNR nella misura massima complessiva pari al 10% della SU;
- c) locali di cui alla lettera f) della SNR, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari;
- d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della SNR nonché nella misura di cui all'art.5 punti 1) e 2) del DM 2 aprile 1968, n.1444;
- e) depositi, magazzini, archivi, purché interrati.

Le SA non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come SU.

Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,70 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra e parcheggio, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art.41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, nonché per le superfici di cui all'art.5 del DM 2 aprile 1968 n.1444.

volume complessivo di un edificio, espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai; Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. Nel caso di copertura inclinata (a tetto o a volta) l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e il punto medio dell'estradosso del solaio inclinato superiore.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, anche se detti volumi sono sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) il volume entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuori terra misurato rispetto la media delle superfici del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituente SNR o SA, o parcheggi pertinenziali;
- b) i portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito;
I porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente; nel 50% di cui sopra non si computano i pilastri.
I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente debbono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.
- c) le logge, nella misura di cui alla lettera b) della Unità immobiliare afferente;
- d) le tettoie nella misura di cui alla lettera b) della Unità immobiliare afferente;
- e) i balconi e le pensiline;
- f) i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- g) i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;
- h) il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2.20.

Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpesto del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del

tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpesto del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.

Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpesto, come sopra definito; alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato;

La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

- i) i locali realizzati alla data del 31/12/2003 nel piano sottotetto gli edifici destinati totalmente o parzialmente a residenza, originariamente utilizzati a servizi di carattere condominiale o individuale, quali lavatoi, serbatoi per l'acqua potabile, soffitte, ed altri locali adibiti ad uso non residenziale recuperati a fini abitativi o ad essi complementari anche mediante opere di adeguamento delle quote di imposta (linea di gronda, colmo, ecc..) purchè siano attivi o comunque annessi a unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio e purchè non venga superata la pendenza delle falde del tetto del 35%.
- j) i locali da adibire a sottotetto abitabile aventi le caratteristiche costruttive di cui al precedente art. 6, voce: "sottotetti abitabili", realizzabili sulle superfici orizzontali (terrazze di copertura-lastrici solari) di edifici esistenti residenziali o parzialmente residenziali, ricadenti nelle zone o negli ambiti urbani per i quali le norme del piano prevedono espressamente la copertura a tetto dei fabbricati esistenti coperti a terrazzo. La pendenza delle falde del tetto di dette coperture non potrà superare il 35%.
- k) la differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse, laddove consentito;
- l) i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche; Per i porticati o porzioni di essi e per i sottotetti di cui al punto g) deve esser trascritto, prima del rilascio del certificato di agibilità, presso la Conservatoria dei RR.II. il vincolo pertinenziale tra questi volumi a servizio del bene primario ed il bene stesso.

piano: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, e in particolare:

- a) piano terra o piano fuori terra: il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale, superiore o inferiore di non più di 70 cm a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione.
- b) piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto in ogni suo punto perimetrale abbia quota inferiore a quella del terreno circostante o superiore di non più di 70 cm; La superficie degli interrati non può eccedere il doppio della superficie del piano terra con il limite comunque di non invadere l'area compresa nei distacchi dai confini, sono ammesse deroghe esclusivamente per il raggiungimento degli standard minimi di parcheggio previsti dalle normative vigenti.
- c) piano seminterrato: il piano di un edificio che non rientri nei punti a) e b) precedenti.

sagoma dell'edificio: sagoma di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione, delle facce esterne, dei piani delle pareti esterne (da intendersi quegli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque SUL) con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza, ecc.) e con il piano o piani di campagna.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a) la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;

- b) le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati;
- c) tutti quegli elementi che non costituiscono Superficie Coperta.

altezze dei fabbricati: L'altezza degli edifici (H) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso.

Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:

- per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta.;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse.

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato.

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici quali gli impianti tecnologici, gli extracorsa degli ascensori e le canne fumarie.

altezza delle facciate, espressa in metri, è l'altezza all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto rispetto alla quota della linea di terra, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dal facciata che si considera. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato si considera la sua quota media.

altezza massima della costruzione, espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione.

distanza tra i fabbricati, per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più sporgente del fabbricato e quella prospiciente, esclusi gli aggetti di coperture, gli elementi ornamentali, le pensiline e balconi a sbalzo fino a 1 ml, ecc. che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, fermo restando le distanze minime previste dal Codice Civile. L'obbligo del rispetto delle distanze opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte.

È ammessa, in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

Fatte salve le disposizioni del vigente P.R.G. e dei piani urbanistici attuativi, le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo i seguenti criteri:

- a) per i nuovi edifici (intendendosi per questi gli immobili di nuova edificazione o quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica) è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra parete finestrata e parete anche non finestrata di edifici antistanti e ml. 6 tra pareti non finestrate;
- b) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera a) potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti oppure la possibilità della loro riduzione fino al minimo previsto dalla precedente lettera a), quando superiori.

distanza minima dai confini: per distanza minima dai confini, si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più sporgente del fabbricato ed il confine di proprietà prospiciente, esclusi gli aggetti di coperture, gli elementi ornamentali, le pensiline e balconi a sbalzo, ecc. che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, fermo restando le distanze minime previste dal Codice Civile.

Fatte salve le disposizioni del vigente P.R.G. e dei piani urbanistici attuativi, la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore a ml. 5,00; detta distanza minima è riferita ai soli confini tra due proprietà private e contigue, non rilevando, a tal fine, eventuali diverse delimitazioni (limiti di zone territoriali omogenee e simili), le strade od altri spazi pubblici o di uso pubblico.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini si applicano altresì ai volumi completamente interrati; è ammessa deroga esclusivamente per il raggiungimento degli standard minimi di parcheggio previsti dalla norme vigenti e per la realizzazione di parcheggi interrati atti al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Per la realizzazione di piscine cisterne e simili la distanza dai confini viene fissata in ml. 5,00.

Fermo restando quanto disposto dal presente Regolamento per distanza tra fabbricati relativamente alle autorimesse ed ai vani accessori, è consentita, in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, la realizzazione dei fabbricati sul confine nei seguenti casi:

- a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà con appoggio al muro reso comune o con l'edificazione in aderenza al medesimo;
- b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione).

distanza dalle strade: per distanza dalle strade, si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più sporgente del fabbricato e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada, esclusi gli aggetti di coperture, gli elementi ornamentali, pensiline e balconi a sbalzo, ecc. che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, fermo restando le distanze minime previste dal Codice Civile. In assenza di specifiche prescrizioni del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del D. Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16/12/1992, n. 495).

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

Art. 8 – Parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono i seguenti parametri quantitativi:

(Definizioni di termini urbanistici)

superficie territoriale, l'area complessiva dell'insediamento urbanistico cui ci si riferisce, comprensiva, oltre che delle aree destinate alla o edificazione ad essa pertinente (superficie fondiaria), di quelle destinate alla e viabilità, ai parcheggi, ai servizi pubblici e al verde pubblico a servizio dell'insediamento stesso;

superficie fondiaria, la parte della superficie territoriale destinata soltanto alla edificazione, costituita anche da un insieme di aree non contigue, il netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

densità di popolazione territoriale, il rapporto fra il numero di abitanti e l'area complessiva della zona di insediamento;

densità di popolazione fondiaria, il rapporto fra il numero di abitanti e l'area pertinente alle abitazioni, esclusi gli spazi viari e quelli riservati alle attrezzature sociali e al verde pubblico.

Indice di affollamento, il rapporto fra numero di abitanti e numero di stanze.

densità edilizia territoriale o indice di edificabilità territoriale, il rapporto fra volume edilizio totale e l'area complessiva della zona di insediamento, espresso in mc/mq;

densità edilizia fondiaria o indice di edificabilità fondiaria», il rapporto fra il volume edilizio totale e l'area pertinente ai relativi singoli edifici, esclusi gli spazi viari e quelli riservati alle attrezzature sociali e al verde pubblico, espresso in mc/mq;

indice di utilizzazione territoriale, il rapporto fra le superfici lorde utili, o abitabili in caso di destinazione residenziale, e l'area complessiva della zona di insediamento, espresso in mq/mq;

indice di utilizzazione fondiaria, il rapporto fra le superfici lorde utili, o abitabili in caso di destinazione residenziale, e l'area pertinente ai relativi singoli edifici, esclusi gli spazi viari e quelli riservati alle attrezzature sociali e al verde pubblico, espresso in mq/mq.

centro edificato, il territorio delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi; non sono compresi gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate da processi di urbanizzazione.

superficie minima d'intervento, espressa in metri quadrati, è quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo;

lotto minimo di intervento, espresso in metri quadrati, è la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria;

superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati;

indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

superficie coperta, espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte;

rapporto di copertura, è il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria.

Capitolo III

TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 9 – Individuazione degli interventi

Le definizioni degli interventi riportate negli articoli seguenti, sono integrati dalle specifiche fattispecie rilevate nel territorio comunale.

Le definizioni hanno carattere esemplificativo.

Nel caso in cui l'intervento proposto non rientri in alcuna delle descrizioni riportate, si farà riferimento all'intervento maggiormente assimilabile.

Art. 10 - Manutenzione ordinaria

1. In riferimento all'art. 3 del T.U. Edilizia si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti sempre che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici e in particolare quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale;
- tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nei centri storici definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
- sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e degli impianti di serre;

b) relativi agli impianti tecnologici quali la riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti.

2. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

Art. 11 - Manutenzione straordinaria

1. In riferimento all'art. 3 del T.U. Edilizia, si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, e in particolare:

- a) lavori volti all'esecuzione di opere, quali:
 - rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne;
 - riparazione o rifazione di tompagni esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
 - rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
 - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- b) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
 - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;
 - consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
 - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.
- c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:
 - realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art.1 della legge 5 marzo 1990, n. 46, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
 - realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi;
 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
 - realizzazione di servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;
 - installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
 - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;
- d) opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:
 - realizzazione o rifazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
 - rifazione di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione o rifazione di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compreso la realizzazione di scale o botole interne;

- realizzazione di giardini, opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, eccetera;
- realizzazione di pergolati grillages e gazebi;
- e) tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;
- f) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- g) realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;
- h) l'accorpamento di unità immobiliari;
- i) la demolizione, senza ricostruzione, di opere o manufatti ove non contrastino con specifiche prescrizioni di Piano;

2. Per gli insediamenti ricompresi nell'ambito delle zone produttive di cui al D.M. 1444/68, fra gli interventi di Manutenzione Straordinaria, si comprendono inoltre quelli di seguito elencati:

- a) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
- b) cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
- c) cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
- d) cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- e) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- f) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- g) opere a carattere precario o facilmente amovibili;
- h) baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
- i) ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
- j) garitte;
- k) chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- l) opere relative a lavori eseguiti all'interno dei locali chiusi;
- m) installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;
- n) passerelle di sostegni in metallo armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- o) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- p) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- q) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura;
- r) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
- s) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc..;
- t) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- u) canne fumarie e altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 12 - Restauro e risanamento conservativo

1. In riferimento all'art. 3 del T.U. Edilizia, si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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 l'organismo edilizio.

2. Gli interventi di cui al comma precedente sono volti alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo, ed al loro adeguamento. Essi devono salvaguardarne i caratteri storico-culturali, ambientali e in particolare tipologici, anche laddove gli edifici abbiano subito trasformazioni o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili, e comprendono:

- a) la conservazione o l'integrazione:
 - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
 - del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni e interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
 - delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne; le parziali modifiche delle facciate sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo;
 - della forma e della tipologia degli infissi interni ed esterni.
 - b) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia esterne che interne;
 - solai;
 - scale con rampe piane;
 - tetti;
 - c) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - volte ed archi;
 - d) scale con rampe su voltine; la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzate alla riorganizzazione distributiva interna e al miglioramento della funzionalità; la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;
 - e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;
 - f) il frazionamento di unità immobiliari coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo;
3. Rientrano tra gli interventi, nell'ambito dell'unitarietà del progetto:
- a) la sostituzione, nonché l'integrazione, di materiali di finitura e degli infissi con altri materiali non originali, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;

- b) l'insieme sistematico di opere finalizzate, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, a consentire destinazioni d'uso delle superfici non residenziali (SNR) e delle superfici accessorie (SA) compatibili con l'organismo edilizio stesso e conforme alle disposizioni, normative e grafiche, dettate dal Piano regolatore generale per le singole zone omogenee;
- c) la realizzazione su coperture piane, ai fini della coibentazione delle costruzioni, di sottotetti non praticabili con pendenza non superiore al 35%.

4. Rientrano nella tipologia del presente articolo gli interventi, consentiti dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo, volti al ripristino filologico di elementi e/o parti costitutivi degli edifici eventualmente crollati o demoliti per cause di sicurezza e/o calamità naturali purchè ne sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e documentarie, accertarne la consistenza. La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata dal tecnico redattore ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale.

5. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 13 - Ristrutturazione edilizia

1. In riferimento all'art. 3 del T.U. Edilizia si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione suddivisi nelle seguenti due categorie:

a) Interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, di quello preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ed alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche;

A titolo esemplificativo si elencano i seguenti interventi di ristrutturazione edilizia:

- opere di consolidamento, rifazione o innovazione delle strutture verticali;
- opere di consolidamento e rifazione delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
- opere di risanamento, rifazione o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
- riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- realizzazione di sottotetti abitabili;
- rifazione o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.

b) Interventi che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici lorde utili, e che comunque, nel loro complesso, portino ad un edificio, in tutto o in parte, diverso dal precedente, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino qualsiasi modifica della destinazione d'uso.

Art. 14 - Ristrutturazione urbanistica

1. Ai sensi dell'art. 3 del T.U. Edilizia, si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli ambiti di applicazione degli interventi di cui al presente articolo sono definiti dagli strumenti urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

Art. 15 – Nuova costruzione

1. Si definiscono interventi di nuova edificazione quelli rivolti a realizzare in tutto o in parte nuove costruzioni, sulla base delle norme dello strumento urbanistico generale o esecutivo, e in particolare:

- a) costruzioni su aree non edificate;
- b) ristrutturazione edilizia laddove l'intervento ecceda la volumetria esistente;
- c) ampliamenti di edifici esistenti.

2. Agli interventi di cui al presente articolo si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 16 – Mutamento della destinazione d'uso

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno, ad.. un'altro delle categorie e delle relative destinazioni individuate dal P.R.G. ai sensi dell'art. 7 della L.R. 36/87.
2. Le trasformazioni d'uso riguardanti mutazioni nell'ambito della medesima categoria sono assoggettate a P.I.A. .
3. Le trasformazioni d'uso riguardanti mutazioni di categoria sono assoggettate a permesso di costruire.
4. Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono ammesse solo nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi.

PARTE SECONDA

Capitolo I PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO D'USO

Art. 17 – Attivazione della procedura

1. Le procedure relative all'accettazione delle richieste dei permessi di costruire, di cui ai commi e articoli seguenti sono formulate nel rispetto dell'art. 5 del T.U. dell'Edilizia.
2. Dette procedure sono strutturate in maniera inequivoca al fine di costituire una guida per gli "attori" del procedimento: richiedenti e "Sportello Unico".
3. Elemento fondamentale della procedura e propedeutico all'attivazione di qualunque azione finalizzata alla richiesta del permesso è il **CERTIFICATO D'USO**.
4. Il richiedente conformerà la richiesta ai modelli fac-simile dell'intero procedimento predisposti dall'amministrazione.

Art. 18 – Certificato d'uso

1. Il certificato d'uso indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.

Il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.

2. La richiesta di certificato d'uso, redatta su modello predisposto dal comune corredato da planimetria catastale, deve contenere altresì una apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico incaricato ai sensi della L. 15/68, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale.

3. Il certificato d'uso, deve essere richiesto obbligatoriamente per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni edilizie o urbanistiche e per il restauro ed il risanamento conservativo e deve essere allegato all'istanza per il rilascio del permesso di costruire. E' rilasciato dal responsabile dell'ufficio agli aventi titolo entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta, conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

4. Nell'ipotesi in cui al precedente punto 3 il certificato d'uso, è allegato in copia alla richiesta del permesso.

Nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria, trascorso inutilmente il termine per il rilascio, l'avente titolo può presentare la richiesta del permesso allegando copia della richiesta inoltrata.

Capitolo II
PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E PER
L'ISTRUTTORIA DELLE DENUNCE DI INIZIO DI ATTIVITA'

Art. 19 – Sportello per l'edilizia

1. Il comune con atto della giunta comunale provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici od organi già esistenti, a costituire lo Sportello Unico per l'Edilizia. Lo Sportello cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta del permesso di costruire, denuncia di inizio attività e certificato di agibilità.
2. Lo Sportello, in particolare, fornisce le informazioni utili a chiunque vi abbia interesse, riceve le domande di permesso di costruire e denuncia di inizio attività, nonché quelle relative ad ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, compreso il certificato di agibilità.
3. Lo Sportello per l'edilizia acquisisce altresì, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento richiesto e comunica il provvedimento finale adottato dal responsabile dell'ufficio comunale competente.
4. Nell'ambito delle funzioni di cui ai commi 2 e 3, il responsabile dello Sportello o, nelle more della sua costituzione, il responsabile del competente ufficio comunale rilascia, a domanda di chi abbia titolo al permesso di costruire, il certificato d'uso, il certificato di agibilità.

Art. 20 – Attività edilizia libera: Opere non soggette a provvedimento abilitativo.

1. Le seguenti opere non sono soggette a provvedimenti amministrativi:
 - a) opere di manutenzione ordinaria.
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
 - c) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geologico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
 - d) opere di interesse pubblico.

Art. 21 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Non si sono richiesti titoli abilitativi per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto.

Art. 22 – Opere soggette a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi di seguito indicati che siano conformi alle previsioni urbanistiche e edilizie vigenti:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari;
- c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti.
- d) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto, nonché lo spazio per deposito ed esposizione in zone non vincolate dal Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- e) opere di demolizione, reinterri, scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere in zone non vincolate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- f) tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico;
- g) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi;
- h) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti;
- i) esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989;
- j) esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- k) destinazione d'uso degli immobili, nell'ambito delle categorie generali individuate dal P.R.G.
- l) opere di arredo urbano ed installazione di insegne pubblicitarie;
- m) recinzioni con opere murarie e muri di sostegno.
- n) interventi di ristrutturazione edilizia non soggetti a permesso di costruire di cui all'art. 26

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 12 comma 1 lettera a);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati ivi compresi gli accordi negoziati aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche;

4. E comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

Art. 23 – Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività

1. La denuncia di inizio attività, redatta in duplice copia di cui una in bollo, è presentata dall'avente titolo.
2. Alla denuncia devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:
 - a) autocerificazione comprovante i titolo;
 - b) nomina del tecnico progettista che assevera le opere da realizzare, del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
 - c) asseverazione resa dal progettista, con dichiarazione, sulla legittimità della costruzione, o della parte, oggetto dell'intervento;
 - d) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
 - relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori;
 - relazione ed elaborati grafici di progetto;
 - dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
 - dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art. 22;
 - e) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
 - f) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
 - g) atto d'obbligo laddove richiesto.
3. Decorsi trenta giorni dalla data di presentazione il denunciante può dare inizio ai relativi lavori, provvedendo:
 - a) all'eventuale deposito ai sensi della legge 5 novembre 1971, n.1086 e 2 febbraio 1974, n.64;
 - b) ad apporre in cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della denuncia d'inizio attività, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici;
 - c) alla conservazione, presso il cantiere, di copia della denuncia e dei documenti ed elaborati di cui al precedente comma 2, con gli estremi di presentazione e accettazione.

Art. 24 - Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce

1. Le procedure relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio delle denunce di inizio dell'attività sono quelle previste dalle leggi in materia e in particolare dall'art.23 del T.U. Edilizia e dall'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 25 - Decadenza degli effetti della denuncia

1. Gli effetti della denuncia di inizio dell'attività decadono nei seguenti casi:
 - a) mancato inizio o ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
 - b) ritiro da parte del tecnico progettista dell'asseverazione resa;
 - c) adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.
2. La decadenza viene dichiarata responsabile del competente ufficio e notificata al denunciante.

Art. 26 - Vizi della denuncia

1. Quando risulti che la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi vigenti o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, si applicano le procedure e le sanzioni di cui all'art.37 del T.U. dell'Edilizia.

Art. 27 – Opere soggette a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
 - a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 12 comma 1 lettera b.
 - d) Le modifiche della destinazione d'uso rilevanti ai fini della urbanistici che hanno per oggetto il passaggio da una categoria da generali altra di quelle previste dal P.R.G. .Con o senza opere a ciò preordinate.

2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi del Testo Unico enti locali (TUEL), non è richiesto il permesso, limitatamente alle opere ingiunte.

3. Il permesso di costruire può essere:
 - a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
 - b) oneroso: in tal caso l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta;
 - c) convenzionato.

Art. 28 – Soggetti aventi titolo richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di cui al precedente art. 27 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;

Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli art. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

Nei casi d), e), f), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a) il delegato, procuratore o mandatario;
- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di permesso, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

Art. 29 – Modalità di richiesta

1. La richiesta del permesso di costruire deve essere inoltrato al Comune dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La richiesta del permesso ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Alla domanda devono essere allegati, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolar zone:
 - a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente, comma 3;
 - b) copia del certificato d'uso ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;
 - c) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - d) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
 - e) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sul resistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
 - f) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto delle aree e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori di formato adeguato e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - g) elaborati grafici di progetto comprendenti:
 - h) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
 - i) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
 - j) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso;
 - k) per interventi sull'esistente, piante, almeno due (2) sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
 - l) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
 - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del

- sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque reflue;
 - tracciato esterno per forniture varie;
 - impianti tecnologici esterni con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
 - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- m) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato d'uso, o alle norme di degli strumenti urbanistici. Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto negli allegati A e B del presente Regolamento e schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune;
- n) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella rapportati a quanto previsto dal certificato d'uso. Tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il certificato d'uso, pur essendo obbligatorio, non è stato rilasciato, in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;
- o) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria, I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4 comma 2, del D.P.R. 447/91 del 6/12/91;
- p) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- q) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionate);
- r) eventuale parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni (facoltativo, qualora preventivamente assunto dal richiedente).
- s) eventuale documentazione per la prevenzione incendi;
- t) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal DM. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, necessaria per l'acquisizione del parere dei vigili de fuoco;
- u) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
 - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc..);
- v) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi;
- w) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti;
- x) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
- y) copia della domanda di autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
- z) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di

- appartenenza definite ai sensi degli art. 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991;
- aa) autorizzazione ai sensi della L. 30/12/1923 n. 3267(vincolo idrogeologico);
 - bb) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
 - cc) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.
- Per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
- dd) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - ee) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
 - ff) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di permesso gratuito);
 - gg) certificato storico catastale;
 - hh) Per gli interventi in zona agricola rientranti nelle fattispecie disciplinate dall'art. 57 della L.R. 38/99 occorre presentare la documentazione ivi prevista.
3. Per le opere di urbanizzazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi.

4. Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

5. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.

6. Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210x290) e devono contenere in testa l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza elaborati grafici il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

7. La richiesta del permesso dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole

elaborazioni, relative ai requisiti previsti dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 30 – Procedure per il controllo dei progetti e il rilascio dei permessi di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata a un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie e norme nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri prescritti dal T.U., sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

4. Qualora la richiesta di permesso necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche, indicate al comma successivo, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, per la quale si adempie, in un'unica soluzione.

In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data della ricezione della documentazione integrativa.

Decorso inutilmente 60 gg dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 4 richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 4.

6. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:

- a) la completezza della documentazione presentata;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
- c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
- d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel certificato d'uso. In assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento.

La verifica è completata entro 60 gg dalla presentazione della domanda di permesso ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda per il permesso.

7. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento Edilizio. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.
8. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14,14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990 n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali si applicano le norme del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L.vo n. 42 del 22/01/2004).
9. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3 ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 8. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.
10. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formata il silenzio-rifiuto.
11. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.
12. Qualora la domanda del permesso venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

Art. 31 – Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire

1. Nel caso che il richiedente il permesso di costruire abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 29, comma 2, prima del rilascio del permesso di costruire dovrà presentare entro massimo di novanta giorni il documento richiesto, pena l'archiviazione della pratica.
2. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.

Art. 32 – Contenuto del permesso di costruire

1. L'atto abilitativo deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta del permesso;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto parte integrante del permesso e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il permesso;
- f) gli estremi di approvazione dello strumento urbanistico al quale il permesso di costruire è subordinato;
- g) gli estremi del Regolamento Comunale degli oneri di costruzione;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- i) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti;
- j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- k) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione secondo quanto specificato nel regolamento di cui alla lett. g) ed eventualmente le opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte del richiedente;
- l) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti.

2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione, trascritta secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

3. Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- a) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello.
- b) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- c) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente;
- d) di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscrivere prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- e) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- f) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- g) di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso e degli elaborati allegati;
- h) di richiedere le eventuali visite di controllo;
- i) di procedere alla nomina dei collaudatori necessari ai sensi di legge;
- j) di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- k) di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano...;
- l) di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;

- m) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- n) di utilizzare l'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità oppure per le opere destinate ad attività specifiche all'acquisizione di apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.

4. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di piano, di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Art. 33 – Decadenza e annullamento del permesso di costruire

1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:
 - a) mancato ritiro entro il termine;
 - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini prescritti;
 - c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal Comune con apposito atto e notificata agli interessai
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso, dovrà essere inoltrata nuova domanda per la parte di opera non ultimata.
4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato, con apposito provvedimento.
5. Il permesso di costruire assentito per decorrenza dei termini, sono annullati nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Comune procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

Art. 34 – Volture

1. Il permesso è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del permesso rilasciata formulando apposita domanda ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Art. 35 – Pubblicità dei permessi

1. Il Comune pubblica i permessi all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, dei permessi di costruire e dei relativi atti di progetto.

Capitolo III

COMMISSIONE TECNICA COMUNALE

Art. 36 – Competenze e composizione della commissione tecnica

1. Il Comune istituisce una commissione tecnica, composta da membri interni all'amministrazione e da membri esterni, esperti della materia, quale organo consultivo per lo svolgimento dell'attività urbanistica ed edilizia pubblica e privata e per le opere pubbliche, nonché di altri eventuali settori tecnici.

2. Il Comune individua i provvedimenti da sottoporre al parere della commissione tecnica e disciplinano la composizione, le modalità di nomina dei membri ed il funzionamento della stessa. Della commissione possono far parte membri, interni ed esterni, con particolari incarichi o specializzazioni professionali, che sono chiamati a partecipare quando si trattano temi attinenti tali incarichi o specializzazioni.

3. sono comunque sottoposti al parere della commissione tecnica:
 - a) Il piano regolatore generale e varianti;
 - b) i piani attuativi comunali, i programmi complessi comunque denominati;
 - c) i provvedimenti relativi alle funzioni amministrative in materia di tutela ambientale subdelegate ai comuni, a condizione che la commissione sia integrata con almeno un esperto in materia ambientale ai sensi dell'articolo 1, comma 5, della legge regionale 19 dicembre 1995, n. 59;
 - d) i piani di utilizzazione aziendale di cui all'articolo 58 della L.R. 38/99 come modificato dalla L.R. 8/2003, a condizione che la commissione tecnica sia integrata ai sensi del comma 2 del medesimo articolo 139;
 - e) progetti di interventi pubblici o privati comportanti varianti allo strumento urbanistico vigente.
 - f) progetti e programmi di iniziativa privata comportanti variante urbanistica al P.R.G. o a piani attuativi.

Art. 37 - Funzionamento della Commissione tecnica

1. La Commissione si avvale di un segretario che viene scelto tra i funzionari amministrativi del Comune.
2. Le riunioni della Commissione sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti, oltre al presidente o al vicepresidente.
3. Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.
4. I componenti non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti elaborati da loro o da società o associazioni professionali di cui siano componenti o consulenti o alla cui esecuzione siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale della riunione.
5. La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Per argomenti di particolare importanza la Commissione può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori o materie e rappresentanti di categorie sociali interessate.
6. All'atto dell'insediamento la Commissione, su proposta del presidente, sentito il dirigente del Servizio, approva a maggioranza qualificata le procedure relative:
 - a) alla convocazione delle riunioni;
 - b) alla modalità di espressione del parere, tutelando le eventuali relazioni di minoranza;
 - c) alla verbalizzazione delle riunioni;
 - d) alla vidimazione degli atti e degli elaborati;
 - e) alle modalità di esame delle pratiche.
7. Le procedure e i criteri sono resi pubblici e possono essere modificati dalla Commissione, con motivazione, con le medesime modalità del precedente comma 6.

PARTE TERZA

Capitolo I NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 38 – Puntii fissi di linea di livello

1. Prima di iniziare i lavori il titolare del permesso è tenuto a richiedere al Comune l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal titolare del permesso e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per la presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30giorni dalla richiesta.
4. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

Art. 39 – Comunicazione di inizio dei lavori

1. Il titolare di permesso deve comunicare al Comune la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche previsti dal piano degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al comune entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - a) comunicazione degli estremi dell'autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione per le costruzioni in zone sismiche;
 - b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;
 - c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere.

Art. 40 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Comune che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il permesso e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e , , devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso rilasciato dal Comune, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera, e purchè non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini del T.U. Edilizio.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Comune ingiunge necessari ed opportuni provvedimenti sostitutivi e/o di natura sanzionatoria.

Art. 41 – Conduzione del cantiere

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso

Art. 42 – Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

1. Il titolare del permesso, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Comune, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 43 – Varianti ai progetti

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'art. 1 del D.P.R. 380/2001 suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Comune, di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. n° 36/87 si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) *mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dall'art.46 della L.R. 47/78 come integrato;*
 - b) *modifiche delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per le modifiche stesse è richiesta, ai sensi del precedente articolo 7 il permesso di costruire;*
 - c) *aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;*
 - d) *modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10% sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;*
 - e) *modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione (in debordamento od in rientranza) superiore al 10% della sagoma stessa;*
 - f) *modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;*
 - g) *mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1978, n. 457 (2);*
 - h) *violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.*
- La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variante essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nella precedente lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso la sagoma, il volume, le superfici l'altezza della costruzione e sempreché la nuova localizzazione non contrasti con leggi norme e regolamenti.*

3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:

- a) Alle opere in corso di esecuzione a seguito di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, prima della scadenza dei relativi atti, è ammesso apportare varianti in corso d'opera con le modalità e procedure conformi al presente Regolamento e alle norme vigenti.

Le varianti ferme restando le limitazioni e gli obblighi messo contenuti, sono ammesse senza preventivo titolo autorizzativo o adempimenti preliminari.

Le medesime sono eseguibili sotto la diretta responsabilità del direttore dei lavori, fermo restando l'obbligo di richiederne l'approvazione o di denunciarle prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In caso di richiesta presentata oltre detto termine si applica la sanzione amministrativa pari a € 516,46.

La notifica di accoglimento o di presa d'atto di dette varianti agli interessati, da parte del Responsabile di procedimento, costituisce la conclusione del procedimento amministrativo sostituendo ogni provvedimento autorizzativo senza necessità di ulteriori adempimenti.

Le varianti relative a denunce di inizio attività possono essere presentate anche contestualmente all'inoltro del certificato di collaudo finale.

Ferme restando le varianti di cui all'art. 15 della legge 47/85, nonché quelle relative a denunce di inizio attività, in nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera che eccedono i limiti di cui sopra, legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nell'atto amministrativo originario.

Dette varianti non potranno essere eseguite prima dell'avvenuto rilascio di un nuovo provvedimento secondo le procedure di approvazione stabilite per le nuove istanze. Per le varianti alle concessioni o alle autorizzazioni da effettuarsi con le procedure stabilite per le

denunce di inizio attività, i relativi lavori non possono essere iniziati prima di 20 giorni dall'avvenuto deposito.

Le determinazioni del Responsabile di procedimento sul progetto di variante o il rilascio dei relativi atti amministrativi non modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

I progetti di variante sono ammessi se presentati prima della scadenza della data di scadenza degli atti originari.

- b) quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non ricomprese fra quelle sopradefinite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Sindaco di una nuova permesso di costruire, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

4. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:

- a) per le varianti di cui al comma 2, la medesima di cui al precedente art. 29;
- b) per le varianti di cui al comma 3:
- domanda al Comune;
 - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
 - gli altri elaborati previsti dall'art. 34 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497, e successive modificazioni e integrazioni.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art.31 della legge 5/8/1978, n.457.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'art. 17 della legge 28/1/1977, n.10, come modificato dall'art. 20 della presente legge.

5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

Art. 44 – Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di agibilità

1. La comunicazione di fine nei termini prescritti lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal provvedimento abilitativo e comunicato entro quindici giorni, debitamente firmato dal titolare, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla richiesta di agibilità.
2. Per gli interventi di cui all'art. 24 del T.U. Edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità, il titolare del provvedimento abilitativo o deve allegare all'istanza, i seguenti documenti:
 - a) la documentazione prescritta dall'art. 25 del T.U. commi 1 e 3;
 - b) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VF) o dichiarazione del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - c) autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del DPR 24 maggio 1988, n. 203;
 - d) autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dai fabbricati alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
 - e) ogni altra documentazione prescritta dal permesso di costruire.

Art. 45 – Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità

1. La dichiarazione di abitabilità e di agibilità non può essere negata in caso di variazioni non essenziali, salvo l'applicazione delle norme sanzionatorie.

2. In caso di silenzio del Comune, trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata.

3. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal Comune per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità del Comune e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine, una volta interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

4. Nei successivi 180 giorni il dirigente del Servizio può in ogni caso disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza nella costruzione dei requisiti richiesti.

5. Qualora in sede di controllo, disposto a campione, delle opere eseguite vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato, il dirigente del Servizio comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro un termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

6. Trascorso senza riscontro il termine assegnato, ovvero riscontrando la permanenza di risultanze negative, il dirigente del Servizio dispone la rimozione delle cause e l'esecuzione di opere indispensabili ai fini della rispondenza ai requisiti essenziali, assegnando un tempo congruo ed informando contestualmente l'autorità giudiziaria e l'ordine professionale di appartenenza del Direttore dei lavori e del coilaudatore.

7. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite con delibera della Giunta Municipale.

PARTE QUARTA

Capitolo I REQUISITI DI QUALITÀ AMBIENTALE E TECNICA

Art. 46 – Obiettivi specifici

1. Per tutti gli interventi vanno assunte, secondo requisiti prestazionali oggettivi e confrontabili, metodologie di controllo di qualità:
 - per la promozione e la valorizzazione dell'ambiente, urbano e naturale, in cui si collocano;
 - per il controllo di qualità in termini di sicurezza, igiene, salubrità, fruibilità e risparmio energetico.
2. Il controllo di qualità è demandato agli operatori degli interventi, dal progettista al collaudatore, sotto le proprie competenze e responsabilità, nelle diverse fasi del processo edilizio ed. è commisurato e differenziato in relazione all'entità e alle tipologie di intervento.
3. E' fatta salva la possibilità di autonomo controllo; da parte del comune o di altri enti pubblici interessati durante l'esecuzione dei lavori e comunque fino alle verifiche per l'agibilità. In caso di inosservanza delle norme previste dai requisiti del presente RE o dalle norme nazionali o regionali in materia, si applicano le sanzioni ivi prescritte.

Art. 47 – Normativa tecnico prestazionale

1. La normativa tecnico prestazionale riferita a requisiti di qualità ambientale sarà definita sulla base dei criteri di indirizzo generale di cui al Manualetto della Qualità Ambientale (Allegato A), al fine di una successiva applicazione inderogabile, conseguente all'elaborazione di una normativa di dettaglio concordata con i soggetti interessati.
2. I requisiti contenuti nella normativa tecnico-prestazionale riferita ai requisiti di qualità tecnica, di cui al Manualetto della Qualità Tecnica (Allegato B) sono essenziali e il loro soddisfacimento è obbligatorio solo laddove richiesto da norme nazionali o regionali in materia.
3. Nelle more dell'approvazione di cui al successivo art. 48 della suddetta normativa tecnico-prestazionale il Dirigente del Settore a tutela del decoro e della qualità ambientale, può ingiungere ai proprietari l'esecuzione, entro un termine congruo, di opere, quali rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazione dei portici e adeguata illuminazione notturna, ecc. Decorso tale termine il Comune diffiderà i proprietari rimasti inadempienti ed assegnerà un nuovo termine per l'esecuzione ,scaduto il quale e permanendo l'inadempimento, si attiveranno i provvedimenti sostitutivi per l'esecuzione in danno.

Art. 48 – Istituzione Commissione Qualità

1. Con atto deliberativo Consiliare successivo all'adozione del presente R.E. verrà costituita un'apposita commissione tecnica che, in un confronto collaborativo con gli ordini professionali e le associazioni di categoria, adeguerà e integrerà, nel termine di 180 giorni, la normativa tecnico-prestazionale di cui ai Manuali secondo rigorosi e dettagliati parametri applicativi e sanzionatori da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale e che varrà per gli operatori del settore anche come codice di autodisciplina.
2. Aggiornamenti o varianti alla normativa tecnico-prestazionale sono attivati con le medesime procedure e modalità di cui al comma precedente.

PARTE QUINTA

Capitolo I DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 49 - Norme transitorie

1. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e rimangono sottoposti alla disciplina precedente.
2. A far data dalla adozione del presente Regolamento in consiglio comunale trovano immediata applicazione ai sensi dell'art. 42 del T.U.E.L. (D.P.R. 267/2000) le prescrizioni contenute nella parte seconda capitoli I° e II°.

Art. 50 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore con l'approvazione da parte degli organi competenti. A decorrere dalla data di entrata in vigore sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti, prevalgono queste ultime.

Art. 51 – Modelli di riferimento e fac-simili

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.

Art. 52 – Sanzioni

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento a carico dei soggetti interessati, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui allo specifico regolamento comunale, cui si rinvia, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

**MANUALETTO DEI REQUISITI DI
QUALITA' AMBIENTALE**

(ALLEGATO A)

MANUALETTO DEI REQUISITI DI QUALITA' AMBIENTALE

(ALLEGATO A)

Capitolo I AMBIENTI

Art.1 - Classificazione

1. I requisiti ambientali essenziali sono classificati nelle seguenti categorie:

- a) caratteri dell'ambiente urbano;
- b) promozione dell'ambiente naturale;
- c) ordinamento degli spazi pubblici;
- d) compatibilità dei parcheggi.

Capitolo II CARATTERI DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 2 - Manutenzione urbana

1. **Definizione:** Una continua e attenta manutenzione degli edifici, degli impianti, delle aree e delle opere in generale che costituiscono la città deve divenire, per tutti gli operatori, pubblici e privati, una prassi costante e responsabile. La città, come complesso di opere naturali ed artefatte, richiede per la sua sopravvivenza e per il suo sviluppo la cura e la manutenzione di se stessa: il degrado per abbandono non è solamente un fattore di inquinamento e di pericolosità, ma anche l'immagine di disattenzione di una società verso il suo habitat.

2. **Campo di applicazione:** il centro abitato.

3. **Livello di prestazione:** il requisito può intendersi soddisfatto se si attuano le operazioni periodiche di regolare manutenzione sia sotto il profilo della sicurezza e dell'efficienza sia sotto il profilo estetico. I titolari di diritti sui beni, i rappresentanti di società ed enti pubblici o ad essi assimilati, gli amministratori, i concessionari e chiunque sia affidatario di beni ed immobili della città, sono responsabili della periodica esecuzione dei lavori di manutenzione, realizzati e diretti dagli operatori. Il Comune agevola con procedure accelerate gli eventuali provvedimenti autorizzativi all'esecuzione dei lavori ed esercita il necessario controllo e impulso alla loro realizzazione.

Art. 3 – Relazione tra gli edifici

1. **Definizione:** ogni costruzione, da realizzare, modificare, ristrutturare o recuperare assume il suo intorno urbano come parametro di riferimento dell'intervento, in relazione alla forma del lotto, alla morfologia urbana, agli spazi pubblici (strade e piazze) su cui prospetta, alla distanza tra le costruzioni, al sistema di relazioni che si stabiliscono. In tal senso ogni progetto va assunto come parte di un sistema urbano più ampio e non riferito solo all'interno del proprio lotto e concorre, pertanto, al miglioramento della qualità urbana.

2. **Campo di applicazione:** gli interventi di modificazione edilizia e urbanistica.

3. Livello di prestazione: il requisito si intende soddisfatto se, nel suo insieme e non necessariamente per tutti i criteri, il progetto risponde ai seguenti parametri:

- organizzazione urbana: nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o di riqualificazione urbana che comportino la revisione delle aree edificate o del tessuto viario nonché la previsione di nuove strade e piazze, il progetto sarà teso a determinare una ricchezza morfologica delle aree, una chiara identità degli spazi di relazione pubblica (strade, piazze), la gerarchia di percorsi, l'individuazione di strade ad uso esclusivo dei pedoni o del trasporto pubblico, la determinazione di forme urbane in cui siano riconoscibili ed assunte a-priori le regole edificatorie ed i caratteri del paesaggio urbano, nell'ambito dei modi peculiari di crescita della del comune di Cori. Nel caso di prevalenti interventi di conservazione l'insieme del progetto deve tendere, pur nell'ambito di una autonoma teoria del restauro, a raggiungere un'elevata qualità dell'ambito urbano, non solo attraverso l'eliminazione delle opere estranee all'ambiente, così come si è stratificato nel tempo (conservando quindi anche la storia delle trasformazioni e delle culture che l'hanno determinate), ma anche attraverso i necessari interventi di rifunzionalizzazione e di innovazione compatibili con i valori da conservare;

- allineamento: nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni che comportino la demolizione e ricostruzione di interventi lungo strade esistenti sarà necessario, laddove possibile, mantenere l'allineamento della facciata degli edifici, in modo da conseguire la continuità della cortina stradale. Eventuali arretramenti delle facciate, dettati dall'applicazione di norme inderogabili di igiene e sicurezza, saranno compensati dalla ricostruzione dell'allineamento stradale con muri e cancelli di recinzione o corpi edilizi più bassi (negozi-botteghe, porticati, ..);

- interventi di relazione: particolare cura sarà assunta nella definizione, laddove possibile, di interventi di relazione e connessione tra le parti, quali porticati, costruzioni ad un piano per attività artigianali e commerciali, gradinate, scale e rampe, muri o cancelli di recinzione, opere di arredo urbano.

Art. 4 – Facciate

1. Definizione: tutti gli interventi devono tendere ad assumere le facciate esterne delle costruzioni come parte di un ambiente urbano complessivo, in cui esse concorrono non solo in relazione ai caratteri tipologici degli edifici ma anche come sistema ambientale del costruito. In tal senso, la composizione, i caratteri materici e la manutenzione delle facciate intervengono sulla bellezza complessiva della città e, quindi, come valori di interesse pubblico.

2. Campo di applicazione: tutti gli interventi.

3. Livello di prestazione: il requisito può intendersi soddisfatto se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono più obiettivi tra i seguenti:

- composizione: tutti gli interventi devono tendere ad assumere regole e criteri progettuali che, pur rispondendo alle necessità di illuminazione ed areazione interna degli ambienti, prediligano l'unitarietà delle facciate, in relazione al rapporto tra le parti orizzontali di un edificio (basamento, facciata, copertura), le parti finestrate e le parti piene, il ruolo dei balconi aggettanti e di altri sporti ed aggetti. Particolare attenzione va rivolta al basamento, anche in relazione al piano del "visibile" dell'uomo che cammina, assumendo come criteri di progetto quelli relativi alla riconoscibilità del luogo, alla identità ed alla durabilità (anche ai fini della continua e necessaria manutenzione) dei materiali, alla fruizione, alla sicurezza. Per gli interventi nei centri storici o, comunque, su edifici

che rivestano interesse storico o ambientale, ogni intervento, anche se non globale sull'intera facciata, deve tendere a rideterminarne la sua unità compositiva, attraverso l'eliminazione di superfetazioni esterne (corpi aggiunti, verande, aperture di vani non omogenei, collegamenti tra balconi, balconi troppo sporgenti), la ricomposizione del basamento (in pietra o stucco), l'apertura di eventuali nuovi vani, laddove compatibile con le normative, o il ripristino di quelli originari tompagnati, la ricostruzione di cornicioni, fregi, lesene, cornici ed altri elementi dell'architettura di dettaglio.

- caratteri materici: Negli interventi nei centri storici o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, gli interventi di consolidamento dei paramenti esterni dovranno tendere alla massima conservazione del sistema strutturale e materico preesistente, ricorrendo a tecniche di ricostituzione dell'equilibrio statico eventualmente alterato e non ad interventi di surroga dello stesso (inserimento di telai in c.a. o in ferro). Analogamente il complesso equilibrio tra verticalità delle murature portanti e verticalità dei vani e le connessioni di scarico delle forze affidate alle piattabande va, laddove possibile, integrato e migliorato, conservando, in facciata, i relativi elementi dell'architettura di dettaglio (timpani, cornici, marcapiani). I materiali e le tecniche di lavorazione della tradizione costruttiva di Cori, quali le murature a vista, andranno conservati con le metodiche proprie del restauro che tengano conto della non aggressività delle tecniche e quindi della reversibilità degli interventi.

- materiali di finitura esterna: per le finiture in tutti gli interventi, si farà ricorso, prevalentemente, a materiali ricorrenti nell'ambiente della città ed in particolare:

a) intonaci: saranno preferiti gli intonaci con malte di calce o comunque con percentuali di cemento non superiori al 15% che lascino traspirare la muratura, con esclusione di additivi industriali impermeabilizzanti;

b) rivestimenti e cornici: per le parti in pietra, marmi e materiali naturali affini, solo per le nuove costruzioni o per le ristrutturazioni edilizie è consentito il ricorso a materiali esterni alla tradizione locale, con esclusione di pannelli in materiali plastici, alluminio o ceramici; sono altresì vietate le orniture in marmo o travertino, mentre sono da preferire intorno a tutti gli infissi cornici in pietra o ad intonaco a stucco: eventuali orniture in acciaio o alluminio sono consentite solo all'interno di tali cornici;

c) per gli elementi dell'architettura di dettaglio sono consentiti, oltre alle pietre naturali o agli

intonaci a stucco, anche le ceramiche, i mattoni d'argilla, gli impasti artificiali di cementi e pietre naturali, gli elementi metallici (ferro, ottone, rame, zinco).

- infissi: per gli interventi nei centri storici o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, ad esclusione di quelli vincolati ex lege 1089/39, è consentito solo l'uso di infissi esterni in legno naturale o colorato, in acciaio o in alluminio se verniciati in bianco; per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni sono consentiti infissi anche in pvc bianco, in acciaio e alluminio in colori scuri (nero, grigio scuro, verde scuro).

- ringhiere e cancelli: per tutti gli interventi sono consentiti solo in ferro verniciato o, laddove necessario, in legno: sono da escludersi materiali plastici e alluminio.

- pluviali e fecali: in generale e per gli interventi le tubazioni esterne di scarico delle acque piovane e delle acque reflue, quando non sia possibile inserirle nella muratura o nei tompagni, saranno disposte in maniera organica con il disegno delle facciate e realizzate in lamiera rame; solo per le nuove costruzioni e in zone esterne ai centri storici è consentito anche l'uso di tubazioni in pvc.

- canne fumarie: negli interventi nei centri storici o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale è vietato installare canne fumarie sulle facciate prospicienti strade e spazi pubblici. In generale, per tutti gli interventi, risulta più opportuno porle all'interno delle murature e dei tombagni esterni. Laddove questo non risulti possibile è possibile ubicarle sulle facciate dei cortili interni, nell'ambito di una soluzione organica con tali facciate. Vanno comunque rispettati i requisiti tecnici ed igienici di cui al successivo art.13 del manualetto dei requisiti della qualità tecnica.

- impianti a rete: per tutti gli interventi, le reti di telefonia e trasmissioni dati e quella di energia elettrica devono essere riportate "sotto traccia" alle varie utenze, possibilmente accentrando in un unico varo al piano terra le linee principali, i misuratori di consumo e la gestione delle diramazioni. Le tubazioni adduttrici della rete del gas, necessariamente esterne, devono essere accentrate in pochi punti e disposte in maniera organica con il disegno delle facciate. Nel caso di interventi nei centri storici o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, gli impianti a rete non devono alterare o tagliare gli elementi dell'architettura di dettaglio.

- impianti tecnici: per tutti gli interventi, ad esclusione di quelli riguardanti attività produttiva a carattere industriale o commerciale all'ingrosso, gli impianti tecnici, quali condizionatori d'aria, depuratori, ripetitori o impianti di ricezione segnali audiovisivi, dovranno essere prevalentemente disposti sulle coperture delle costruzioni. Al di fuori dei centri storici o, comunque, su edifici che non rivestano interesse storico o ambientale è consentita l'installazione di impianti sulle facciate interne, non prospicienti strade o spazi pubblici. Per le attività commerciali, artigianali e terziarie a piano terra si applicano le norme di cui al successivo art.8.

- tinteggiature e verniciature: la tinteggiatura delle facciate sarà realizzata con pitture a calce o ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali, con esclusione di pitture plastiche al quarzo, con resine co-polimere o con resine acriliche in percentuali superiori al 5%. Per le qualità cromatiche si farà riferimento prevalentemente ai colori ricorrenti nell'ambiente della città ed in particolare ai colori , del grigio nelle diverse intensità, del sabbia, del nocciola e del giallo paglierino, del rosa antico, del salmone e del terra di Siena chiaro, del rosso pompeiano e del rosso mattone, con esclusione dei colori blu e verde. Per la verniciatura di gronde e canali si utilizzeranno, oltre agli stessi colori delle facciate, anche il nero, i grigi scuri ed il marrone. Il Comune, anche sulla base della predisposizione di piani unitari, delle piazze o di organiche aree urbane abbellimento delle strade, può ordinare, ai sensi e con le modalità dell'art. 47 del R.E., la tinteggiatura delle facciate.

Art. 5 – Coperture

1. Definizione: il tipo di copertura (a terrazzo piano, a tetto) caratterizza non solo tipologia edilizia, ma per una città collinare, anche l'immagine dall'alto del paesaggio urbano e gli usi delle superfici scoperte non a livello terreno. Pertanto anche l'intervento sulle coperture costituisce un problema di guida comportamentale di interesse pubblico.

2. Campo di applicazione: tutti gli interventi.

3. Livello di prestazione: il requisito può intendersi soddisfatto se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- coperture a tetto: per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, vanno conservate le coperture a tetto con la relativa struttura in legno

e le tegole in laterizio di copertura. Sono consentiti eventuali interventi di consolidamento della muratura perimetrale, con la creazione di cordoli di incatenamento o l'apposizione di tiranti e catene in ferro. Le parti mancanti sia dell'orditura principale che secondaria che del manto di tegole possono essere integrate solo con analoghi materiali. Al di fuori dei centri storici, per le nuove costruzioni o per le ristrutturazioni le coperture a tetto, possono essere realizzate anche con struttura metallica o in c.a. a soletta continua.

- coperture piane: le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo, sia esistenti che da realizzare, possono essere rivestite con pavimentazioni in pietra, graniglie, piastrelle di calcestruzzo precolorato, di gres o impermeabilizzate con manti bituminosi neri, non colorati o argentati. E' consentita la realizzazione di pergole in legno o in ferro o di sistemazione a giardino, previa idonea impermeabilizzazione drenaggio di raccolta delle acque, nell'ambito delle tipologie d'intervento.

- coperture leggere non portanti: nel caso di coperture non portanti sono consentite quelle in legno o con pannelli in lamiera di rame o di alluminio o di acciaio preverniciati, con esclusione di pannelli in materiale plastico. Sono consentiti materiali plastici trasparenti per i soli lucernari.

volumi ed impianti tecnici: i volumi e gli impianti tecnici nelle coperture a tetto devono rientrare, all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione unitaria. In particolare, per gli interventi nei centri storici, in aree di vincolo ambientale o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, i locali tecnici vanno previsti prevalentemente nei locali del piano terra o interrato. Nei casi in cui risulti indispensabile realizzarli in copertura dovranno comunque essere accorpati in locali arretrati rispetto alle facciate e dell'altezza minima indispensabili per contenerli, comunque non superiore a 2,20 m. Anche per le nuove costruzioni o per le ristrutturazioni al di fuori dei centri storici, il progetto dovrà particolarmente curare l'organizzazione unitaria dei volumi e degli impianti tecnici, ubicandoli al centro delle coperture. Per quanto attiene agli impianti di ricezione segnali audiovisivi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi è obbligatorio ricorrere ad impianti unitari e centralizzati. Queste prescrizioni si applicano anche agli impianti di ricezione e trasmissione non di pertinenza delle costruzioni.

Art. 6 – Installazione targhe toponomastiche

Toponomastica: sulle facciate degli edifici è stato fatto divieto opporre tabelle, lapidi ed insegne. Gli indicatori toponomastici (targhe varie o numeri civici) sono definiti dal Comune nella forma, nei materiali e nei colori, in modo omogeneo aree urbane, strade o singoli edifici. Le targhe sono apposte a cura e spese del Comune, i numeri civici a cura e spese dei soggetti interessati (proprietari, costruttori, amministratori di condominio, esercenti,..). Gli indicatori toponomastici che rivestano interesse storico, tipologico o artistico vanno restaurati e conservati in sito.

Art. 7 – Recinzioni

1. Definizione: ogni recinzione costituisce non solo la separazione di aree anche di natura e uso diversi ma il limite tra sDazi dell'architettura. In tal senso l'attenzione verso queste opere contribuisce a! miglioramento della qualità urbana complessiva.

2. Campo di applicazione: tutti gli interventi.

3. Livello di prestazione: requisito può intendersi soddisfatto se, nell'insieme dell'intervento, Si

raggiungono i seguenti obiettivi:

- a) caratteristiche: cancellate o muri di suddivisione tra confini di proprietà possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque in relazione ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;
Per gli interventi nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le recinzioni concorrono alla definizione dell'isolato urbano e pertanto la loro forma, tipologia materica ed altezza sono determinate in funzione delle caratteristiche tipo-morfologiche dell'isolato;
- b) altezze: le recinzioni possono avere altezze variabili in funzione della tipologia, dell'uso e del grado di sicurezza o di riservatezza da raggiungere, comunque non superiore a 3,00 m. Le recinzioni su spazi e strade pubbliche non possono invece superare un'altezza massima di 2,50 metri dal piano dell'area pubblica. Per gli interventi nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, è consentita la conservazione o la realizzazione di recinzioni di altezza maggiore in relazione alle necessità di tutela storico-ambientale;
- c) materiali: in linea generale le recinzioni possono essere realizzate in muratura di tufo o di mattoni pieni, a vista o intonacata, in ferro, in legno. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite in tufo, in laterizi o in lastre di pietra o intonacate. Le siepi possono essere protette all'interno da reti e cancelli in ferro. Per i colori valgono le medesime prescrizioni di cui all'art. 70 relativo alle facciate.

Arte. 8 – Vetrine, insegne, tende, pensiline

1. Definizione: il basamento degli edifici e la continuità degli assi stradali rappresentano gli elementi di riconoscibilità urbana dell'uomo che cammina: ad altezza dell'occhio umano e nella cadenza del tempo della successione dei passi si fruisce principalmente dell'architettura del piano basamentale. Gli elementi architettonici delle botteghe (artigianali, commerciali o terziarie) quali vetrine, vani di ingresso, comici, insegne, tende, pensiline, sistema di illuminazione, possono costituire un ulteriore e determinante parametro di qualità urbana.
2. Campo di applicazione: tutti gli interventi relativi ai locali commerciali, artigianali e terziari al piano basamentale degli edifici.
3. Livello di prestazione: in linea generale l'intervento sul piano basamentale deve essere unico ed organico: i progetti di recupero o di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione su interi edifici o su intere facciate devono prevedere intervento coordinato sui locali del piano basamentale e sui suoi elementi architettonici di dettaglio. Nel provvedimento autorizzativo all'esecuzione dei lavori saranno fissati termini, non superiori a tre anni, di adeguamento dei relativi esercizi. Per interventi sui singoli locali il progetto esplicherà i criteri generali in riferimento ai caratteri edilizi dell'intero edificio e all'architettura della facciata e del suo basamento, adottando parametri conformi. Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico. Il progetto sarà approvato sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative e dovrà prevedere incentivi ed agevolazioni per i soggetti interessati, tempi idonei per l'adeguamento e forme di surroga in caso di inadempimento nei termini prefissati. Con ordinanze sindacali, ai sensi dell'art. 47, potranno essere intimati interventi di adeguamento alle presenti norme. Si adotteranno inoltre le seguenti prescrizioni:
per gli interventi nei centri storici, in zone di vincolo ambientale o comunque su edifici che rivestano interesse storico o ambientale come individuati dal P.P.E. del centro storico di Cori e di

Giulianello non è consentito realizzare vetrine, insegne e porte di ingresso sporgenti rispetto al paramento murario del basamento e va conservata la sagoma e la dimensione del vano originario, con il restauro dei materiali di rivestimento delle comici intorno ad esso. Non sono consentiti impianti e altri mezzi pubblicitari a bandiera o frontali sui balconi.

a) nelle altre zone le vetrine, le insegne e gli altri mezzi di pubblicità su pareti non potranno comunque sporgere oltre i 10 cm dal paramento murario. Sono consentiti impianti a bandiera posti ad altezza, misurata dal bordo inferiore, maggiore di 4,50 m dal piano stradale, di sporgenza dal muro non superiore ad 1/5 della larghezza della sede stradale in quel punto e comunque entro il limite massimo di 1 m e di altezza non superiore a 60 cm. Non sono comunque consentiti impianti frontali sui balconi.

Arte. 9 – Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Sono ammessi i seguenti aggetti:

- cm. 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml. 250 dal suolo;
- cm. 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml. 250 dal piano del marciapiede & a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, od m. 4,50 sul piano stradale.

3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Arte. 10 – Numerazione civica

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).

2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

Arte. 11 – Cortili e aree scoperte di pertinenza

1. Definizione: i cortili interni, le strade private ed in generale le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni costituiscono spazi ad uso limitato della città, la cui organizzazione formale e architettonica contribuisce però alla qualità generale dello spazio urbano.

2. Campo di applicazione: tutti gli interventi.

3. Livello di prestazione: il requisito può intendersi soddisfatto se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- pavimentazioni: in generale le pavimentazioni degli spazi di pertinenza andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Per gli interventi nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le pavimentazioni (dei cortili, delle strade, delle scale e delle aree scoperte) originarie vanno conservate e restaurate, evitando usi non consoni alla qualità ed alla resistenza dei materiali. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentare i materiali originari, saranno realizzati con materiali tipici della tradizione costruttiva coeva. In tutti gli altri casi si utilizzeranno prevalentemente materiali dell'ambiente della città di Cori quali pietre calcaree e basalto. Non va escluso, in via subordinata, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, pietra serena, mattoni in cotto e simili) entrati nell'uso più recente. Per le superfici non cortilive vanno escluse le impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato. Solo per le strade carrabili è consentita la pavimentazione con asfalti o in conglomerato cementizio. Per gli impianti destinati alla produzione di beni e servizi è consentito, per le sole aree scoperte destinate a tale attività, la pavimentazione di tipo industriale. Per le altre aree scoperte (viali, parcheggi ed aree di pertinenza) valgono le prescrizioni precedenti.

- impianti tecnici: gli impianti tecnici (serbatoi, pompe di calore, caldaie, depuratori) nonché le cabine di energia elettrica dovranno essere organicamente inseriti all'interno dei cortili o nelle aree di pertinenza, senza creare intralci alla fruizione degli stessi. In generale saranno inseriti in locali tecnici ispezionabili e, laddove possibile, accorpati oppure possono essere mascherati con opere di arredo (grillages, siepi, pannelli murari). Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.

- opere di arredo: costituiscono i necessari ed indispensabili elementi architettonici complementari di questi spazi. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.

- smaltimento delle acque piovane: per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni in locali sottostanti. In particolare per le aree scoperte di pertinenza, i parcheggi e le strade pedonali, andrà assicurato un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne ai centri storici.

- manutenzione: va assicurata una continua manutenzione degli spazi scoperti sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

Capitolo III

PROMOZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE

Art. 12 – Aree naturali

1. Definizione: la tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico in quanto patrimonio della collettività della struttura geomorfologica e naturalistica dell'ambiente. Gli strumenti urbanistici definiscono la delimitazione, le finalità e le norme di tutela delle aree naturali.

2. Campo di applicazione: tutti gli interventi su tali aree.

3. Livello di prestazione: in linea generale l'obiettivo della tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione del complesso strutturale delle aree naturali costituito dai caratteri geologici, geo-pedologici, idrologici, fisico-chimici e morfologici del suolo, dalla tipicità e qualità della flora, dalla presenza e habitat della fauna, dalla storicità della formazione e dalla ricorrenza culturale, anche in relazione al paesaggio urbano. Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, eccetera). La conoscenza del territorio, e degli studi geologico vegetazionali effettuati costituiscono la metodologia corretta per ogni intervento, al fine di individuare le qualità tipiche e le variabili ambientali di ogni luogo e di conseguenza le opere più opportune. Pertanto ogni progetto di intervento deve derivare da un'attenta lettura e da un'analisi puntuale di tali caratteristiche che saranno documentate negli elaborati di rilievo. Il requisito può intendersi soddisfatto se si raggiungono i seguenti obiettivi:

- consolidamento del sottosuolo: le indagini geognostiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del sottosuolo dovuta alla presenza di cavità, naturali o artificiali, alle condizioni tettoniche, alle alterazioni avvenute sulla stabilità ed a quelle possibili in relazione ai fenomeni di vulcanesimo. Gli interventi devono tendere a ricostituire gli equilibri statico-geologici per rendere stabile il sottosuolo.

- consolidamento del suolo: le indagini geomorfologiche, le indicazioni del piano di assetto idrogeologico (PAI) possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del suolo dovuta alla presenza di movimenti di massa, erosione, frane, depressioni, a fenomeni di instabilità dei versanti o di piani di scivolamento. La sovrapposizione e l'alternanza temporale di strati superficiali di provenienza eterogenea, spesso dovute a residui, scorie, sottoprodotti di lavorazioni, rifiuti da discarica, costituisce un necessario approfondimento necessario per definire, per aree più limitate, gli interventi di ricostruzione pedologica. Gli interventi devono tendere a riconsolidare gli strati geologici superficiali, ad eliminare i riporti di scorie o di materiali non autoctoni, a ricostruire un substrato idoneo agli interventi compatibili. Per i piccoli e medi pendii si farà principalmente ricorso a tecnologie naturali quali le fascinate, le palificate vive, i gabbioni rinverditi, l'inerbimento per semina.

- regimentazione delle acque: le indagini relative all'idrologia superficiale e sotterranea, tese a stabilire la condizione e l'ubicazione delle falde acquifere, la presenza di pozzi, sorgenti,

canalizzazioni e reti di scolo delle acque, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e l'interpretazione del loro deflusso, costituisce conoscenza determinante ai fini della difesa del suolo da fenomeni di instabilità per erosione e dilavamento e di tutela delle falde freatiche. Ogni intervento, sulla base delle indagini sopraindicate, dovrà rispondere all'esigenza di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, all'eliminazione di scarichi di acque luride, al controllo dell'efficienza dei letti delle falde acquifere o di eventuali reti e canalizzazioni di acque domestiche presenti: anche in questo caso non è consentito l'uso di manufatti cementizi superficiali.

- cave: le cave in disuso, devono essere oggetto di consolidamento con murature dello stesso materiale. L'impianto di vegetazione deve essere attentamente studiato non solo al fine del consolidamento, evitando essenze con impianti radicali dirompenti, ma anche in relazione alla ricostituzione del paesaggio naturale, facendo ricorso ad essenze tipiche della macchia mediterranea sulla base di un progetto organico di impianto vegetale. Le cave "a fossa" possono essere riempite con materiali inerti e terreni vegetali, previa indagine di raccolta e deflusso delle acque meteoriche e sotterranee.

- colture agricole: le aree coltivate per la produzione agricola, già esistenti o di nuovo impianto, costituiscono un elemento di forte riconoscibilità del paesaggio collinare. Tuttavia l'attività dovrà svolgersi con criteri di igiene, decoro e compatibilità con l'ambiente urbano. Sono pertanto escluse le attività connesse dell'allevamento del bestiame (stalle, ovili, porcilaie, pollai, conigliere, eccetera), i letamai, le concimaie, i depositi all'aperto di materiale, ad esclusione dei prodotti dell'attività e di materiali legati alla conduzione del fondo (pali, fascine, sementi, concimi, eccetera), le vasche di scolo delle acque, le recinzioni con lamiera e materiali di risulta. Il fondo agricolo, le strade di servizio, i piazzali devono essere mantenuti in efficienza. L'eventuale mungimento di acque da pozzi o falde freatiche deve essere regolarmente denunciato e controllato. I pozzi in disuso devono essere chiusi e impermeabilizzati per evitare inquinamento delle acque sotterranee. Le opere di servizio dell'attività quali palificate, tutori, pensiline, recinzioni e staccionate, pergolati possono essere realizzate in legno, in ferro verniciato o in muratura, con esclusione di elementi, anche prefabbricati, in cemento o plastica.

- piantumazioni pregiate: le piantumazioni di pregio sia arboree, che arbustive o floreali, soprattutto caratterizzanti il paesaggio della città, devono essere conservate in sito e, laddove necessario, essere oggetto di interventi di restauro fitologico. Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale che a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro teorico del tronco dell'albero (rilevato ad 1,00 m dal colletto), pari a 8 volte il diametro del tronco in quel punto. In tale aree è vietato renderle impermeabili con pavimentazioni o altre opere, depositare materiali di risulta, inquinare con scarichi di acque, effettuare ricarichi superficiali di terreno o materiale organico di spessore maggiore di cm 20. L'abbattimento o l'estirpazione abusiva di piantumazioni di pregio sono oggetto di sanzione ai sensi dell'art.64 del RE. L'eventuale necessità di abbattimento di essenze pregiate dovrà essere documentata ed autorizzata ai sensi dell'art.40 del RE.

- pavimentazioni: in generale le pavimentazioni (cortili, strade, aree di pertinenza, piazzali, eccetera) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque
fascia collinare: con salvaguardia e riqualifica con interventi di: eliminazione di elementi di inquinamento (baracche abusive, scarichi di rifiuti solidi e di liquami, depositi, ruderi senza valori storico-tipologici, impianti in disuso, cartelli e segnaletica, eccetera); consolidamento delle pareti e controllo dei fenomeni franosi con tecniche di bio-ingegneria; La manutenzione e il controllo continuo sono esercitati dal Comune e possono essere affidati ai concessionari del suolo demaniale.

Capitolo IV

ORDINAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI

Art. 13 - Strade e piazze

1. Definizione: la strada rappresenta l'elemento ordinatore della struttura urbana, di separazione degli edifici e dei lotti urbani, di determinazione delle direzioni di fruizione, di collegamento e comunicazione di poli e funzioni anche lontane: su di essa si svolgono le principali attività della residenza e del lavoro e del tempo libero. Strade, vie, vicoli, gradonate, percorsi pedonali, piste ciclabili, costituiscono una fitta rete di mobilità di livelli e utenze differenziate cui corrispondono gerarchie e caratteri diversi. La piazza rappresenta il luogo privilegiato di rappresentazione di una società: su di essa, nel corso della storia, si sono autocelebrati gli edifici del potere pubblico o religioso, i palazzi nobiliari, le nuove funzioni commerciali e terziarie. Luogo di incontro, di relazioni, di mercato, di celebrazioni o spettacolo, poi snodo di mobilità veicolare, la piazza ha assunto ruoli, forma ed immagini diverse nel tempo e per aree. Piazze, piazzette, larghi, crocevie costituiscono i poli di aggregazione delle aree urbane secondo gerarchie e caratteri edificatori diversi. La definizione di regole costruttive risponde non solo alla determinazione unitaria della strada come spazio pubblico di connessione e della piazza come spazio pubblico di relazione, ma anche a generare un ordinamento, nel senso illuminista di razionalità funzionale e di promozione estetica.

2. Campo di applicazione: tutti gli interventi sulle proprietà comunali.

3. Livello di prestazione: le strade, le piazze, i larghi, i sentieri, di valore storico, che rappresentano il sistema viario premoderno, e quelli di valore ambientale sono oggetto di tutela e riqualificazione. Il Comune definirà, sulla base di uno studio unitario sulla storia e le trasformazioni del sistema delle strade e delle piazze che stabilisca classificazioni tipologiche e gerarchie di valori, la normativa di salvaguardia, le eventuali prescrizioni particolari, le modalità e la gestione degli interventi, tenendo conto dei tracciati e delle forme, dei materiali di pavimentazione e di recinzione, delle alberature, della segnaletica e degli elementi architettonici di arredo. Gli interventi dovranno essere orientati al restauro dell'insieme degli elementi costitutivi, con la conservazione dei tracciati, della forma e dei materiali originari. Eventuali elementi di innovazione non dovranno alterare l'ambiente così come stratificato nel tempo. Fino alla definizione dello studio unitario nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale e comunque in aree pubbliche di interesse storico o ambientale, sono consentiti solo interventi di restauro. In via generale il requisito può intendersi soddisfatto se si raggiungono i seguenti obiettivi:

- strade e piazze pedonali: le strade, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere: può essere consentito il solo utilizzo di biciclette. A tale scopo dovranno essere previsti delle nette separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile. In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste dovranno essere nettamente segnalate e protette. Particolare attenzione sarà posta per la mobilità di portatori di handicap e per la sicurezza di bambini ed anziani. Potrà essere consentito il carico e lo scarico di merci per le attività ivi presenti solo in orari determinati. Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana sulla base di progetti unitari determinati dalla lettura storico-morfologica dei luoghi e orientati ad un accorto uso dei materiali, con particolare riguardo a quelli tradizionali. In particolare le pavimentazioni andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Si utilizzeranno prevalentemente materiali dell'ambiente della città quali le pietre calcaree e selci; non va escluso, in

via subordinata, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, basalti, pietra serena, eccetera) entrati nell'uso più recente. Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione. Per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne ai centri storici.

- strade ad uso promiscuo: Per le strade veicolari con marciapiedi va garantita la piena sicurezza ed agibilità dei pedoni senza alcun intralcio da parte dei veicoli. I marciapiedi dovranno essere tutelati dalla sosta o dalla mobilità veicolare, liberi da depositi di materiali, merci e ingombri che ne riducano la larghezza. Cabine di pubblici servizi, arredi urbani, alberature e pali per la segnaletica potranno essere posti garantendo comunque una larghezza libera, in quel punto, di almeno 1,50 m. I passi carrai e gli ingressi veicolari in genere che interrompano o attraversino i marciapiedi devono essere segnalati con pavimentazioni di forma o colori diversi e delimitati in modo da impedire l'accesso dei veicoli sui marciapiedi.

Le parti di strada destinate alla mobilità veicolare dovranno avere larghezza e pendenza adeguate secondo le norme del Nuovo codice della strada. Le strade urbane saranno classificate secondo la capacità di traffico e di sosta. Le nuove strade dovranno prevedere, laddove possibile, marciapiedi o percorsi pedonali protetti di larghezza libera non inferiore a 1,50 m.

- strade veicolari: per le strade destinate prevalentemente alla mobilità veicolare il Piano urbanistico normerà l'uso. Per le pavimentazioni stradali andranno utilizzati prevalentemente asfalti fonoassorbenti. Per le strade interne ai centri storici e nelle zone di vincolo ambientale, le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate, compatibilmente con il carico veicolare previsto. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentarne i materiali originari, saranno realizzati con materiali consoni con l'ambiente. Per le strade esterne alle aree urbane particolare cura sarà dedicata all'inserimento ambientale, con la piantumazione di essenze del clima mediterraneo, la realizzazione di muri di contenimento o di recinzione in muratura o rivestiti in pietra, siepi, viminate.

Art. 14 - Spazi e attrezzature collettive

1. Definizione: gli spazi e le attrezzature pubbliche o ad uso collettivo rappresentano non solo i luoghi di servizi destinati alla collettività ma soprattutto i poli di riferimento urbano e di magnificenza di una città. Scuole, teatro, casa comunali, musei possono determinare, nell'ubicazione, nella ricchezza tipologica, nella cultura architettonica, nell'efficienza dei servizi resi, la rappresentazione urbana di una società. La bellezza di una città si misura dai suoi spazi pubblici e non necessariamente in termini quantitativi ma innanzitutto nei valori qualitativi che essi esprimono.

2. Campo di applicazione: tutti gli interventi sugli spazi e sugli edifici pubblici o ad uso pubblico.

3. Livello di prestazione: per i contenuti resi nella definizione, il requisito può intendersi soddisfatto se le opere pubbliche, in generale, raggiungono elevati livelli di qualità dell'architettura espressi in termini di articolazione degli spazi, di ricerca tipologica, di ricchezza dei materiali, di rappresentazione urbana. In tal senso il progetto dovrà rispondere non solo alle funzioni richieste

dalla destinazione d'uso, ma anche alla capacità di svolgere un ruolo di aggregazione e riferimento urbano. Le tipologie edilizie assunte dovranno chiaramente estrinsecare la funzione richiesta, evitando il ricorso a contenitori anonimi e privi di riferimento. Gli atri e gli spazi di servizio all'utenza dovranno essere adeguatamente progettati non solo nella capacità fisica di accoglienza e permanenza del pubblico ma anche nella dimensione rapportata all'importanza ed al ruolo. L'edificio dovrà contribuire alla definizione dei lotti urbani senza ricorrere a recinzioni e con gli ingressi posti preferibilmente sulle piazze o sui larghi, evitando separazioni tra il tessuto urbano e le attrezzature pubbliche.

Le norme relative alla sicurezza, all'igiene ed al superamento delle barriere architettoniche saranno utilizzate come ulteriori parametri di soluzioni intelligenti e qualitativamente elevate. I materiali concorreranno alla bellezza e ricchezza complessiva, pur all'interno di una attenta valutazione e contenimento dei costi. Gli spazi esterni di pertinenza saranno curati con eguale attenzione: per essi valgono i requisiti.

Art. 15 - Sottoservizi

1. Definizione: la rete dei sottoservizi pubblici costituisce non solo la trama impiantistica di fornitura di energia e di eliminazione delle scorie di una città, ma anche la condizione indispensabile alla sua urbanizzazione ed al miglioramento della qualità urbana. L'attenzione verso l'organizzazione e la diffusione delle reti costituisce pertanto un impegno determinante del governo della città.

2. Campo di applicazione: tutti gli interventi sui sottoservizi urbani.

3. Livello di prestazione: in generale la distribuzione, la diffusione, l'efficienza e la manutenzione delle reti rappresentano gli obiettivi principali che i requisiti prestazionali devono soddisfare. In particolare i requisiti minimi, il comune non provveda a dotarsi del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo sono i seguenti:

- le reti sotterranee dei servizi di forniture di energia (elettrica e del gas) e dell'acqua e di trasmissione fonica e di dati sono realizzate e gestite dalle società nazionali o comunali concessionarie: esse devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze tra di esse e con la rete di fognatura pubblica;

- ogni azienda erogatrice di servizi, in caso di nuovi impianti o di rifazione di quelli esistenti, dovrà comunicare al dirigente del Servizio, almeno tre mesi prima del loro inizio, i lavori a farsi, le sedi pubbliche interessate ed il tempo di esecuzione degli stessi, dandone contestuale informazione alle altre aziende erogatrici. Fermo restando la necessità di dotarsi di specifica autorizzazione comunale, l'azienda richiedente è tenuta, salvo casi di motivata urgenza, ad attenersi alle modalità ed ai periodi di esecuzione dei lavori stabiliti dal dirigente del Servizio che terrà conto delle interferenze con la mobilità veicolare, dell'eventuale possibilità di associare nello stesso periodo lavori di altre aziende erogatrici, dei disagi derivanti per i cittadini e l'utenza;

- in caso di apertura di tratti e sezioni di strade, piazze o marciapiedi pubblici le aziende erogatrici di servizi seguiranno tutte le prescrizioni impartite in sede di autorizzazione e sono tenute al ripristino della sede pubblica con gli stessi materiali o con altri materiali concordati con il Comune ed a perfetta regola d'arte non solo per la sezione interessata dai lavori per l'intera larghezza stradale lungo il tratto interessato, evitando toppe o rappezzi, sotto la diretta direzione dei lavori di personale tecnico del Comune;

- durante l'esecuzione dei lavori deve essere garantita la sicurezza e l'incolumità per la circolazione pedonale e veicolare e ridotto al tempo minimo indispensabile l'eventuale interruzione di fornitura del servizio;

- la rete di fornitura dell'acqua potabile dovrà essere particolarmente protetta sia dal sovraccarico stradale sia da possibili inquinamenti e non dovrà comportare perdite con possibili infiltrazioni nel sottosuolo;
- le reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride dovranno essere separate, ben impermeabilizzate per evitare infiltrazioni del sottosuolo e delle eventuali falde freatiche e dotate di sistemi di monitoraggio;
- la rete di erogazione del gas e dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in modo da evitare ogni interferenza, la piena sicurezza ed efficienza, senza comportare alcuna perdita o dispersione nel sottosuolo.

Capitolo V

COMPATIBILITA' DEI PARCHEGGI

Art. 16 - Parcheggi in superficie e nel sottosuolo

1. Definizione: la realizzazione di parcheggi pubblici o privati pertinenziali costituisce una condizione indispensabile per una corretta politica della mobilità, per la migliore fruizione delle attività e delle attrezzature urbane prevalenti e per la liberazione delle strade e degli spazi pubblici dalla sosta impropria delle auto.

Tuttavia la realizzazione di un diffuso sistema di parcheggi va reso compatibile con la salvaguardia delle aree inedificate, dei valori ambientali e del sottosuolo della città. Le norme degli strumenti urbanistici, definiscono le zone, le modalità ed il dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati pertinenziali.

2. Campo di applicazione: parcheggi pubblici e privati in superficie e nel sottosuolo.

3. Livello di prestazione: il requisito può intendersi soddisfatto se si raggiungono i seguenti obiettivi:

- parcheggi in superficie: In generale la realizzazione di aree dedicate alla sosta dei veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo che tali aree, soprattutto se estese, comporta. Le aree destinate alla sosta di veicoli, ad esclusione di quelle di pertinenza dei complessi industriali, commerciali e terziari, non potranno avere superficie superiore ai 3.000 mq. Nel caso di superfici maggiori esse dovranno essere frazionate in unità di 3.000 mq ognuna ed intervallate da fasce alberate di almeno 50 m. Ogni area dedicata al parcheggio deve essere recintata, secondo le prescrizioni di cui all'art.7, e delimitata lungo il perimetro interno da una fascia, di profondità non inferiore a 3 metri, di essenze arboree a prevalente portamento fastigiato o piramidale (*Carpinus betulus*, *Quercus robur*, *Populus nigra*, eccetera). In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate zone alberate e arbustive a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, comunque nella misura non inferiore al 20% del totale di ogni area, oltre le fasce alberate perimetrali. Saranno prevalentemente utilizzate essenze che: consentano un elevato ombreggiamento estivo, abbiano tolleranza verso gli agenti inquinanti, contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli, non producano organi vegetali voluminosi o pesanti o che attraggano gli uccelli, siano di facile o scarsa manutenzione, corrispondano alle specie climatiche mediterranee del paesaggio della città. Nel caso di aree non piane vanno previste sistemazioni a terrazzamento, per garantire la stabilità del suolo, con la creazione di scarpate naturali regimentate con tecniche arbustive. Nelle aree sottoposte, per gli eventuali muri di contenimento valgono le medesime prescrizioni dei rivestimenti delle recinzioni. Le pavimentazioni dovranno consentire il drenaggio delle acque meteoriche e saranno disposti su letti di drenaggio in pietrisco con esclusione di sottofondi di cemento. Come materiali, oltre a quelli tradizionali dell'ambiente della città, sono consentiti i blocchetti di calcestruzzo precolorato nonché il sistema carreggiabile-erboso, con una

percentuale di superficie inerbita non inferiore al 60%. Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne ai centri storici. Va assicurata una continua manutenzione sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti. Non è consentita la realizzazione di costruzioni o volumi ad eccezione di un chiosco in legno per l'eventuale guardiania .

- parcheggi nel sottosuolo: Per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie. Per i parcheggi privati pertinenziali non è comunque possibile realizzare parcheggi con oltre due piani interrati (di altezza di interpiano netta di 2,40-2,50 m) e per un numero superiore a 100 posti auto (per una superficie utile complessiva di 2.500 mq). Le opere interrate dovranno essere progettate sulla base di esaustive e dettagliate indagini geognostiche e geopedologiche per documentare la consistenza tettonica del sottosuolo, la formazione di strati del suolo, la presenza di cavità, faglie, piani di scivolamento, materiali di riporto. L'indagine va estesa ad un'area circostante l'intervento dimensionalmente significativa, e comunque non inferiore a 50 m intorno al perimetro, soprattutto in presenza di fenomeni franosi e cavità accertate, di opere rilevanti già eseguite o di importanti reti di servizio. Andranno inoltre documentate le ipotesi di equilibrio e gli effetti determinati sul sottosuolo dalle opere una volta realizzate. Le indagini ed il progetto terranno conto della presenza di corpi idrici (pozzi, falde acquifere, vasche di accumulo anche naturali) formulando previsioni dettagliate per la loro tutela e gli scenari credibili di eventuale interferenza e degli effetti determinati dalla realizzazione delle opere previste. Per quanto attiene le reti dei sottoservizi andranno sentite tutte le aziende erogatrici di servizi, nonché le società di gestione di impianti e il servizio fognatura comunale, al fine di determinare la presenza, l'eventuale interferenza e le opere compatibili o per i possibili spostamenti di linee. Per le superfici soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di forte valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana. In particolare sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazioni di arbusti e piante tappezzanti. Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con essenze arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli. Per le pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie, con particolare attenzione al sistema di drenaggio e di convogliamento della parte delle acque meteoriche non direttamente assorbita: il progetto dovrà garantire un adeguato smaltimento differenziato e cadenzato in modo da evitare, in caso di forti piogge, l'eccessivo carico sulla rete fognaria o l'accumulo ed il ristagno. Le opere interrate destinate a parcheggio saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente sulla sicurezza, sull'inquinamento dell'aria e sul superamento delle barriere architettoniche. In particolare tutte le opere accessorie emergenti dal sottosuolo (muretti di protezione, ingressi, rampe, torrioni, canne di ventilazione, scale di sicurezza, montauto, ascensori, eccetera) dovranno ispirarsi a criteri di minimo impatto ambientale, attraverso la più opportuna scelta progettuale di forma, materiali e colori, secondo le prescrizioni dell'art.7. Le rampe di discesa saranno consentite solo per lotti superiori a 3.000 mq, negli altri casi saranno esclusivamente utilizzati sistemi meccanizzati.

**MANUALETTO DEI REQUISITI DI
QUALITA' TECNICA**

(ALLEGATO B)

**MANUALETTO DEI
REQUISITI DI QUALITÀ TECNICA**

Capitolo I

REQUISITI ESSENZIALI

Art. 1 – Classificazione

1. I requisiti essenziali sono classificati nelle seguenti categorie:

- a) resistenza meccanica e stabilità;
- b) sicurezza da incendio;
- c) sicurezza nell'esercizio;
- d) igiene e salute;
- e) risparmio energetico;
- f) fruibilità degli spazi.

Capitolo II

REQUISITI DI RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ

Art. 2 - Resistenza meccanica e stabilità

1. Definizione: la costruzione deve essere progettata e realizzata in modo tale che le azioni, anche eccezionali, cui può essere sottoposta, garantiscano la stabilità e la sicurezza nel tempo e non provochino:

- a) il crollo dell'intero edificio o di una sua parte;
- b) deformazioni superiori ai limiti ammissibili;
- c) danni alle altre parti dell'opera o alle attrezzature principali o accessorie in seguito a deformazioni degli elementi portanti.

La sicurezza di una struttura (o di una parte di struttura), è data dalla capacità della stessa di resistere all'azione dei carichi e sovraccarichi statici e dinamici o di altro tipo, con il rispetto del prescritto coefficiente di sicurezza sui materiali, senza il manifestarsi di eccessive deformazioni e ciò sia singolarmente per ogni elemento, che come comportamento di insieme.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso.

3. Livello di prestazione: i requisiti si intendono soddisfatti se la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo della struttura rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore. In particolare si deve tenere conto delle ulteriori prescrizioni normative nei casi di interventi:

- in zone classificate a rischio sismico;
- in zone classificate a rischio idrogeologico;
- in presenza di sollecitazioni accidentali;
- in presenza di vibrazioni.

4. Metodi di verifica: si applica la specifica normativa vigente verificando l'ammissibilità dei risultati secondo i parametri fissati dalla stessa.

In particolare si farà riferimento alle seguenti disposizioni:

- L 1086/71 e relativi decreti attuativi, per strutture in cemento armato e metalliche;
- DM 20/11/87 "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";
- DM 14/2/92 e successive circolari ministeriali "Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in c.a. normale e precompresso e per le strutture metalliche.
- L 64/74 e successivi decreti e circolari ministeriali "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche";

Relativamente a chiusure e partizioni si fa riferimento alle prescrizioni definite dalla normativa UNI.

Capitolo III **REQUISITI DI SICUREZZA DA INCENDIO**

Art. 3 - Resistenza e reazione al fuoco ed evacuazione di emergenza

1. Definizione: la costruzione deve essere progettata e realizzata in modo che in caso di incendio:

- a) la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
- b) la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate;
- c) la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata;
- d) gli occupanti possano evacuare o essere soccorsi nel tempo determinato;
- e) siano predisposti i sistemi di sicurezza anche per le squadre di soccorso.

Dovranno quindi in particolare essere controllati: la infiammabilità dei materiali della costruzione, la dotazione di impianti, delle attrezzature e degli arredi, la prossimità di punti di rischio, la compartimentazione, i tempi di propagazione tra i locali, la resistenza e la reazione al fuoco delle partizioni, con riferimento a combustibilità, infiammabilità, velocità di propagazione della fiamma eccetera. In particolare la resistenza al fuoco è data dall'attitudine degli elementi di struttura, di chiusura e di partizione interna a conservare le prestazioni utili a garantire l'incolumità degli utenti per un tempo dato, limitando la propagazione del fuoco fra ambienti diversi senza subire degni o deformazioni incompatibili con la propria funzione. La reazione al fuoco è l'attitudine di materiali e componenti utilizzati negli interventi edilizi, nonché negli impianti, a non essere causa aggravante il rischio di sviluppo di incendio ed a non sviluppare in fase di combustione gas e fumi nocivi.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso, con le specificazioni previste dalle norme vigenti.

3. Livello di prestazione: il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettati gli ambiti di applicazione e le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia. In relazione alla resistenza al fuoco la specifica è espressa dalla prestazione in un tempo determinato durante il quale un elemento costruttivo conserva:

- stabilità meccanica (R);
- tenuta alle fiamme, ai fumi e ai gas (E);
- isolamento termico (I).

Gli elementi della struttura portante ed i solai devono quindi garantire una resistenza al fuoco REI per la durata (espressa in minuti) prescritta dalle norme. In relazione alla reazione al fuoco, tale prestazione è da ottenere mediante il controllo dei materiali costituenti l'elemento tecnico, il suo rivestimento superficiale e i relativi strati di posa, in relazione alla loro infiammabilità. In relazione alla necessità di limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio, il requisito si riferisce al controllo dei seguenti parametri:

- infiammabilità dei materiali della costruzione;
- combustibilità del contenuto degli edifici;
- prossimità di punti di rischio;
- compartimentazione;
- tempi di propagazione tra locali (velocità di propagazione della fiamma);
- dotazione di impianto antincendio.

Pertanto il requisito si intende soddisfatto se nell'intervento edilizio sono previsti e realizzati impianti tipologici e tecnologici tali da conseguire, il rispetto dei parametri sopra riportati. In relazione all'evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso l'organismo edilizio deve essere dotato di un sistema organizzato di vie di fuga, per lo sfollamento rapido e

ordinato, nonché realizzato in modo tale da consentire una rapida accessibilità e agevoli manovre ai mezzi ed alle squadre di soccorso. Il requisito si intende soddisfatto se il sistema organizzato per l'evacuazione di emergenza viene progettato in modo tale che siano rispettati:

- tempi di evacuazione ammissibili;
- le idonee dimensioni delle uscite e delle vie di uscita;
- accessibilità e praticabilità ai mezzi ed alle squadre di soccorso.

5. Metodi di verifica:

- per gli interventi edilizi destinati ad attività assoggettate al controllo del Comando Provinciale dei VF (DM 16 febbraio 1982 e/o tabelle A e B allegate al DPR 26 maggio 1959 n.689), la verifica è demandata al controllo dell'oggettiva applicazione delle normative vigenti svolta dal Comando Provinciale dei VF ai fini del rilascio del certificato prevenzione incendi.

- per gli interventi edilizi non assoggettati al controllo di cui sopra la verifica è demandata al controllo diretto, da esercitarsi da parte del progettista in fase di redazione del progetto edilizio e successivamente da parte del tecnico verificatore, dell'effettiva realizzazione di opere ed utilizzo di materiali conformi alle prescrizioni normative vigenti con particolare riferimento a:

- a) DM 26 giugno 1984 relativamente alla infiammabilità e combustibilità di materiali e arredi;
- b) Circolare n.91 del 14 settembre 1961, norme UNI 9502/3/4 relativamente alle caratteristiche di materiali e componenti le costruzioni;
- c) certificazioni di conformità per materiali e componenti (non ricompresi nella normativa di cui ai precedenti punti a) e b) rilasciata da laboratorio autorizzato ai sensi DM 26 marzo 1985;
- d) DM 16 maggio 1987 n. 246 "Norme di sicurezza antincendio per edifici di civile abitazione";
- e) DM 1 febbraio 1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimessa e simili";
- f) Circolare n.68 del 25 novembre 1969 "Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete";
- g) Circolare n.73 del 29 luglio 1991 "Impianti termici ad olio combustibile e gasolio";
- h) Circolare n.91 del 14 settembre 1961 "Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati a struttura in acciaio ad uso civile";
- i) Norma UNI 9494 "Sistemi di evacuazione fumi".

Per attività non elencate si rimanda alla specifica normativa in vigore. Per quanto concerne la corretta installazione e funzionalità degli impianti si fa riferimento alla specifica certificazione di regolare esecuzione rilasciata dalla ditta esecutrice dei lavori (legge 5 marzo 1990 n.46 e DPR 26 agosto 1993 n.412).

Capitolo V

REQUISITI DI SICUREZZA NELL'ESERCIZIO

Art. 4 - Sicurezza contro le cadute

1. Definizione: previsioni per evitare cadute involontarie o volontarie. Si riferisce all'altezza, alle dimensioni delle eventuali forature, alla resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e di barriere di protezione in genere.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso.

3. Livello di prestazione: il requisito si ritiene soddisfatto quando il parapetto presenti le seguenti caratteristiche:

- nessuna deformazione irreversibile sotto l'azione di una spinta orizzontale sul corrimano pari a:
 - 1.50 kN/m per tribune di stadi e palestre;
 - 1.20 kN/m per altri locali pubblici e scuole;
 - 0.80 kN/m per edifici di abitazione;

- altezza minima rispetto al livello più alto di calpestio pari a 1,00 m;
- non scalabilità;
- vuoti di dimensioni tali da non consentire il passaggio di una sfera di 0,10 m di diametro;
- i vetri delle finestre o dei balconi installati ad altezza inferiore a m 1,00 dal piano interno di calpestio hanno caratteristiche di resistenza conformi a quanto sopra;
- i bancali delle finestre hanno altezza non inferiore a m 1,00;
- le superfici finestrate installate in zona superiori a m1,50 di altezza rispetto al piano di calpestio sono tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza e antinfortunistica; l'apertura di dette superfici finestrate deve essere assicurata con sistemi manovrabili dal basso;
- le scale di uso comune esterne alle unità immobiliari aperte al pubblico e quelle situate nei luoghi di lavoro, anche se interne alle unità immobiliari, sono dotate di corrimano posto ad un'altezza di m 1,00;
- le rampe non rettilinee prevedono pianerottoli di riposo ogni 15 alzate e la pedata del gradino di almeno di cm 30, misurata ad una distanza di cm 40 dal montante centrale o dal parapetto interno;
- le rampe hanno pendenza costante all'interno di ogni tratto;
- i pianerottoli delle scale hanno larghezza e profondità almeno pari a quelle delle rampe;
- le porte si aprono solo in corrispondenza dei pianerottoli.

4. Metodi di verifica: DPR 547/55. "Norme in materia antinfortunistica".

Per quanto riguarda la resistenza alla spinta orizzontale su parapetti e corrimani, si fa riferimento, in sede progettuale, ai metodi di calcolo della scienza e tecnica delle costruzioni, ipotizzando i carichi indicati. Particolare attenzione andrà posta nello studio dei dispositivi di ancoraggio del parapetto alle strutture a cui è vincolato. Per le altre prestazioni si procede mediante verifica diretta e misurazioni.

Art. 5 - Sicurezza di circolazione (attrito dinamico)

1. Definizione: previsione per garantire la normale percorrenza senza rischi di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.
2. Campo di applicazione: percorsi di collegamento orizzontali e verticali, spazi di uso collettivo e/o aperti al pubblico, pavimentazioni in presenza di bagnato e laddove richiesto da norme vigenti.
3. Livello di prestazione: lo strato di usura della pavimentazione deve garantire adeguati livelli di sicurezza contro lo scivolamento, attraverso il controllo del coefficiente di attrito tra il piede calzato e la pavimentazione, che tenendo conto di una manutenzione normale e prevedibile, deve risultare $\mu \geq 0,4$ (μ = coefficiente di attrito dinamico).
4. Metodi di verifica: la verifica viene condotta secondo i metodi di seguito specificati:
 - giudizio sintetico da parte del collaudatore che, sulla base della soluzione tecnologica adottata, dei materiali e modalità di esecuzione, verifica l'adeguatezza della realizzazione al requisito;
 - controllo dei certificati relativi ai materiali e componenti utilizzati.

Art. 6 - Limitazione dei rischi di ustione

1. Definizione: le temperature superficiali di qualunque parte accessibile di una costruzione, devono essere contenute entro opportuni valori al fine di garantire l'incolumità degli utenti. Su tutte le superfici con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, involucri di caldaie poste in zone accessibili, ecc..) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i limiti stabiliti dalle norme specifiche.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso.

3. Livello di prestazione: la temperatura superficiale dei corpi scaldanti e di tutte le parti calde con cui l'utenza possa accidentalmente venire a contatto deve risultare inferiore a 70 °C ($\Theta \leq 70 \text{ C}$); sono ammesse temperature superiori per le superfici non accessibili, o protette.

3. Metodi di verifica: effetti da controllare: possibilità di contatto con superfici ustionanti. La prestazione viene misurata dalla temperatura delle superfici, (Θ_i), dopo aver portato a regime l'impianto.

Art. 7 - Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento

1. Definizione: capacità degli elementi tecnici a resistere ad urti da corpo pesante senza essere traversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frantumi contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone. Capacità degli elementi di protezione a resistere ad urti da corpo pesante, con riferimento ad esigenze di sicurezza, per evitare cadute involontarie o volontarie. Capacità della copertura, potendo essa essere praticata da personale specializzato per eventuali riparazioni, a resistere all'urto di una persona che accidentalmente vi cada sopra.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso.

3. Livello di prestazione: il requisito si intende soddisfatto se l'elemento considerato resiste alle sollecitazioni previste dalle norme vigenti senza presentare:

- attraversamenti da parte dell'elemento d'urto;
- perdite dell'integrità strutturale;
- distacco di parti;
- caduta di frammenti e di elementi.

In particolare dovranno essere considerati i seguenti componenti, per i quali si fa riferimento alle norme di seguito elencate:

- coperture: per lucernari o opere in vetro si applicano le norme UNI 6534, 7697, 7142, 7143, 7172;
- pareti perimetrali verticali: si applica la norma UNI 9269P ed in caso di vetrate le norme sopracitate;
- infissi verticali esterni ed interni: si applicano oltre le norme sopracitate anche le norme UNI EN162 e UNI EN85 che definiscono anche le prove in opera;
- parapetti: se realizzate in vetro valgono le norme UNI citate.

4. Metodi di verifica: la prestazione viene misurata dalla resistenza all'urto dell'elemento tecnico preso in esame. La verifica viene condotta attraverso:

- un giudizio sintetico da parte del collaudatore sulla base dei criteri dettati dalla buona tecnica, per soluzioni tecnologiche sperimentate e consolidate;
- prove specifiche in laboratorio o in opera, cui è possibile ricorrere, a giudizio del collaudatore, in casi particolari o per soluzioni tecnologiche non sperimentate (a esempio coperture leggere in materiale metallico, prodotti fibrosi, plastici, eccetera).

Art. 8 - Sicurezza elettrica

1. Definizione: L'impianto elettrico deve essere progettato e realizzato in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso, con le specificazioni prescritte dalle norme vigenti.

3. Livello di prestazione: in linea generale, il requisito si intende soddisfatto quando gli impianti elettrici siano progettati e realizzati nel rispetto della legislazione vigente (legge 5 marzo 1990, n.46 e relativi decreti di attuazione, legge 18 ottobre 1977 n.791, legge 1 marzo 1968 n.186, DPR 547 del 27 aprile 1955), e delle norme CEI vigenti.

In dettaglio sono richiesti:

- protezione contro i contatti diretti;
- protezione contro i contatti indiretti;
- protezione contro i sovraccarichi;
- protezione contro i corto circuiti;
- impiego di materiali realizzati a regola d'arte (in possesso di marchi e di autocertificazione del costruttore);
- esecuzione degli impianti elettrici posti nei locali contenenti vasche o docce rispettando le distanze minime previste dalla normativa vigente;
- controllo del livello di isolamento.

Si applicano in particolare la norma UNI 9620 (CEI 64-50) e le ulteriori norme CEI 11.1,11.4,11.18,64.2, 64.4, 64.8, 64.12, 81.1.

4. Metodi di verifica: le verifiche dovranno essere condotte secondo le modalità previste dalle specifiche normative vigenti. In particolare si ricorda quanto previsto dalla legge 5 marzo 1990 n.46 (Norme per la sicurezza degli impianti) e dai relativi decreti di attuazione, relativamente alla progettazione, installazione, manutenzione e verifica degli impianti.

Art. 9 - Sicurezza degli impianti

1. Definizione: gli impianti a servizio degli spazi in generale devono essere realizzati in modo tale da rispondere ad esigenze di fruibilità e sicurezza. In particolare devono essere verificate:

- la resistenza alla pressione interna;
- la resistenza alle sollecitazioni statiche;
- l'assenza di rischi di esplosione;
- il controllo delle fughe di gas;
- il controllo delle fuoriuscite di fluidi inquinanti o pericolosi.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso.

3. Livello di prestazione: devono essere rispettati i livelli di prestazione previsti dalle normative vigenti. In particolare si richiama:

- DM 1 dicembre 1975: "Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione";
- Norma UNI 9182 per la resistenza alla pressione interna;
- Normative UNI specifiche per la resistenza alle sollecitazioni statiche di esercizio relative ai materiali e componenti messi in opera;
- Norma UNI-CIG 8274 e 8275 per la sicurezza nell'utilizzazione dei combustibili e norma UNI 9317 e 8364 per impianti di riscaldamento;
- Norma UNI-CIG 7129/92 per il controllo delle fughe di gas.

4. Metodi di verifica: le verifiche dovranno essere condotte secondo le modalità previste dalle specifiche normative vigenti. In particolare si ricorda quanto previsto dalla legge 5 marzo 1990,

n.46 (Norme per la sicurezza degli impianti) e dai relativi decreti di attuazione, relativamente alla progettazione, installazione, manutenzione e verifica degli impianti.

Capitolo V **REQUISITI DI IGIENE E SALUTE**

Art. 10 - Assenza di emissione di sostanze nocive

1. Definizione: i materiali costituenti gli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, anche galleggianti, controsoffitti, porte, eccetera) e gli impianti di fornitura servizi, in particolare l'impianto idro-sanitario, non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (a esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto, o per impregnazione d'acqua).

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni, secondo le specifiche normative.

3. Livello di prestazione: il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme sull'uso di specifici materiali da costruzione e quando i livelli di inquinamento riconosciuti come traccianti delle sostanze presenti sono conformi ai limiti stabiliti dalle disposizioni in merito. In particolare per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro, eccetera) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria. Deve essere comunque segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e/o bonifica in un eventuale successivo intervento di ristrutturazione o demolizione.

4. Metodi di verifica: effetti da controllare:

- integrità delle superfici dei materiali a base di fibre minerali;
- qualità dell'aria con riferimento alla presenza di fibre, cessione di sostanze nell'ambiente.

La verifica viene condotta attraverso un giudizio sintetico del collaudatore sulla base del rispetto della normativa vigente, dei criteri dettati dalla buona tecnica e del controllo della qualità sui materiali e componenti. In casi particolari, ove sia previsto l'impiego di materiali non certificati, la qualità dell'aria potrà essere definita mediante prove in opera o di laboratorio. Si riferiscono in particolare:

- Circolare n.23 del 25 novembre 1991 del Ministero della Sanità "Usi delle fibre di vetro";
- legge n.257 del 27 marzo 1992 "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto";
- Circolare n.45 del 10 luglio 1986 del Ministero della Sanità "Piano d'intervento e misure tecniche per l'individuazione di materiali contenenti amianto in edifici scolastici ed ospedalieri pubblici e privati".

Art. 11 - Controllo dello smaltimento dei gas di combustione nell'aria

1. Definizione: previsioni per limitare la concentrazione di ossido di carbonio e di anidride carbonica. Controllo dello smaltimento dei prodotti della combustione negli apparecchi a fiamma libera, verificando il funzionamento dei dispositivi dei gruppi termici dell'impianto di climatizzazione, dei riscaldatori di acqua calda per l'impianto idro-sanitario, dell'impianto di smaltimento aeriformi, ed, in particolare, le loro condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combustibili. Il dimensionamento dell'impianto di smaltimento aeriformi deve essere tale da

garantire una efficace espulsione degli aeriformi prodotti all'interno degli spazi di fruizione dell'utenza, con riferimento ad esigenze di fruibilità, sicurezza e benessere respiratorio-olfattivo; nel caso di funzionamento meccanico l'impianto di aspirazione deve essere dimensionato in modo da assicurare, oltre ad un'efficace estrazione dell'aria, anche il reintegro della stessa con aria esterna onde garantire soddisfacenti condizioni ambientali di benessere respiratorio-olfattivo.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso.

3. Livello di prestazione: deve essere garantita la purezza dell'aria, misurata dal tenore di ossido di carbonio CO in % e dal tenore di anidride carbonica CO₂ in %. Si assumono i seguenti valori:

- concentrazione di CO minore di 0.003 %;
- concentrazione di CO₂ minore di 0.15 %.

Le condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combusti devono rispettare le norme riportate dal DPR n.1391 del 22 dicembre 1970 e dalle norme UNI-CIG 712992 unitamente al decreto di approvazione in particolare ciascun apparecchio a fiamma libera deve essere dotato di un proprio adeguato impianto di aspirazione dei gas combusti, a funzionamento meccanico o naturale e di prese d'aria esterne di opportune dimensioni. Per quanto riguarda l'evacuazione dei prodotti della combustione a seconda del tipo di intervento, dovranno essere adottate le seguenti soluzioni:

- nuovi impianti: per gli impianti ricadenti all'interno della UNI-CIG 7129/92, lo scarico dei prodotti di combustione deve essere convogliato sempre a tetto e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze.

- interventi sugli impianti esistenti: è ammesso lo scarico a parte dei prodotti della combustione secondo le indicazioni della UNI-CIG 7129/92 e le prescrizioni del DPR n.412/93, qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni:

- a) non interferisca con eventuali aperture di ventilazione naturale od artificiale;
- b) le opere previste non si configurino come interventi di ristrutturazione globale dell'edificio;
- c) non si possa usufruire di canne fumarie e non sia consentita la costruzione di nuove con scarico a tetto;
- d) non sia possibile l'attraversamento di piani sovrastanti.

Per gli impianti che utilizzano combustibili diversi dal gas, indipendentemente dal tipo di intervento, lo scarico dei prodotti della combustione deve essere convogliato sempre a tetto e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze.

4. Metodi di verifica: effetti da controllare:

- ristagno dei fumi;
- cattiva combustione;
- fughe di gas;
- presenza di gas particolari emessi nell'ambito di cicli produttivi particolari derivanti anche da soluzioni specifiche;
- modalità di smaltimento dei gas di combustione derivanti da soluzioni particolari.

Le modalità di verifica e controllo del requisito sono diverse in relazione al vano di installazione ed al tipo di generatore di calore:

- a) generatore di calore installato in vano tecnico adeguato;
- b) generatore di calore di tipo con circuito di combustione stagno, rispetto al vano nel quale è installato (tipo C-norme UNI-CIG)
- c) generatore di calore che preleva l'aria comburente direttamente dall'ambiente (tipo B, norme UNI-CIG). Tale generatore è ammesso solo negli impianti già esistenti.

Si applicano, in particolare:

- legge n.1083 del 6 dicembre 1971: "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile";

- DM 23 novembre 1972: “Approvazione tabelle UNI-CIG di cui alla legge 6 dicembre 1971 n.1083.

In particolare si richiamano le norme previste dalla Tabella UNI-CIG n.7129/92 e successive modificazioni e aggiornamenti.

- legge n.46 del 5 marzo 1990: “Norme per la sicurezza degli impianti”;

- DPR n.447 del 6 dicembre 1991: “Regolamento di attuazione della legge n.46 del 5 marzo 1990”.

- DPR n.412 del 26 agosto 1993: “Regolamento in attuazione dell’art.4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991 n.10”.

Art. 12 - Temperatura di uscita dei fumi

1. Definizione: il requisito controlla l’attitudine degli impianti di climatizzazione ad espellere i fumi dalle canne fumarie a temperature adeguate, al fine di salvaguardare l’ambiente dall’inquinamento termico dell’aria esterna, e garantire la massima economia di esercizio.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni in presenza di impianti, solo se previsto dalle norme vigenti.

3. Livello di prestazione: il requisito si intende soddisfatto per valori del gradiente di temperatura, $\leq 1^\circ \text{C/m}$.

4. Metodi di verifica: la verifica viene condotta in opera. In particolare si richiama quanto previsto dalla legge n.46 del 5 marzo 1990 e le norme UNI 7129/92 e UNI 96115 per il calcolo dei camini e delle canne fumarie. Inoltre, per quanto riguarda la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti di riscaldamento di potenzialità al focolare non minore 35 KW, si farà riferimento alle norme UNI 8364 “Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione” e UNI 9317 “Impianti di riscaldamento - Conduzione e controllo”.

Art. 13 - Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idro-sanitario

1. Definizione: le reti di distribuzione dell’acqua calda e fredda dell’impianto idro-sanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell’acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici. Inoltre, le modalità di prelievo dell’acqua destinata all’alimentazione dell’impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d’uso, a esclusione di quelle in di cui alle lettere c) ed e) dell’art.14 del R.E..

3. Livello di prestazione: il requisito si intende soddisfatto se l’alimentazione delle reti di distribuzione acqua è realizzata in modo tale da garantire la costanza dell’approvvigionamento e la qualità dell’acqua erogata ai terminali e rispetta le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia, in particolare le disposizioni contemplate dalla norma UNI 9182. In caso di allacciamento all’acquedotto pubblico, il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l’impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell’acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, eccetera). In caso di fonte

di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico o privato, le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate devono essere raggiunte:

- per i pozzi freatici perforati mediante trivellazioni raggiungendo la profondità necessaria e realizzando le finestrate nella zona prescelta di presenza d'acqua;
- per i pozzi artesiani che attingono da falde sovrapposte attraverso gli accorgimenti idonei (cementazione, sigillatura, eccetera) a ripristinare la separazione originaria delle falde.

In particolare:

- per quanto riguarda l'uso di apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si rimanda a quanto previsto dal decreto del ministero della Sanità n.443 del 21 dicembre 1990;
- per quanto riguarda la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, si rimanda alla legge n.10 del 9 febbraio 1991 e relativi decreti di applicazione.
- per quanto attiene i pozzi artesiani essi dovranno essere dotati di apparecchiature di abbattimento gas (degasatore) e dovranno altresì essere rispettate le disposizioni previste dalla legge n.319/76 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto attiene l'obbligo di installazione di strumenti per la misura della portata delle acque prelevate.

4. Metodi di verifica: effetti da controllare:

- qualità dell'acqua erogata o attinta;
- modalità di approvvigionamento;
- eventuali apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili.

Per quanto attiene la verifica delle idoneità delle apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si dovrà fra l'altro controllare i seguenti aspetti:

- ubicazione delle stesse in locali igienici;
- rispondenza dei materiali utilizzati alle vigenti normative, per le parti a contatto con l'acqua;
- presenza di un by-pass automatico o manuale;
- presenza di un dispositivo di non ritorno;
- presenza di punti di prelievo per gli accertamenti analitici a monte ed a valle dell'impianto, nonché di un misuratore di portata;
- rispondenza delle caratteristiche di funzionamento alle prescrizioni tecniche previste dal DM n.443 del 21 dicembre 1990;
- certificazione di collaudo ed attestazioni del corretto montaggio da parte dall'installatore.

Trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui alla legge 5 marzo 1990 n.46 "Norme per la sicurezza degli impianti".

Art. 14 - Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali

1. Definizione: Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso.

3. Livello di prestazione: il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia; in particolare si applicano le disposizioni contemplate dalla norma UNI 9183. In dettaglio, tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura dinamica quando presente, ad eccezione di quelle incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente. Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da

evitare dispersioni, e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica. Per le zone non servite da fognatura dinamica, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto della legge n.319/76 per gli insediamenti produttivi, e delle disposizioni di cui alla delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977 per quanto attiene lo smaltimento sul suolo. In tutti i casi dovrà essere realizzato un pozzetto di ispezione e prelievo, ai sensi della legge n.319/76, prima della confluenza nel corpo recettore.

4. Metodi di verifica: prevede un giudizio sintetico da parte del collaudatore sulla base dei criteri dettati dalla buona tecnica, nonché sul controllo di qualità sui materiali e componenti, tramite certificazione delle loro caratteristiche rilevate con prove di laboratorio in base alle normative vigenti per i diversi materiali. Il controllo della rispondenza al requisito delle soluzioni tecniche adottate si basa su una ispezione visiva dettagliata (anche in corso d'opera). In particolare andranno controllate:

- l'adeguatezza delle caratteristiche di impermeabilità (anche nel tempo) dei materiali utilizzati (sia per il materiale o componente in quanto tale che per i giunti e le sigillature) eventualmente anche tramite certificazioni basate su prove eseguite in laboratorio secondo le modalità previste dalle norme relative ai diversi materiali;
- le modalità di esecuzione e posa in opera, in particolare per quanto riguarda i giunti e le sigillature.

Art. 15 - Smaltimento delle acque meteoriche

1. Definizione: la rete di scarico delle pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni, d'uso.

3. Livello di prestazione: devono essere rispettati i livelli di prestazione indicati dalla norma UNI 9184.

5. Metodi di verifica: effetti da controllare: ristagno delle acque di scarico.

Art. 16 - Tenuta all'acqua

1. Definizione: capacità delle chiusure verticali e delle chiusure superiori ad impedire l'infiltrazione di acqua battente. Attitudine delle pareti interne verticali e dei solai ad impedire la formazione di umidità. Previsione di una adeguata impermeabilità degli elementi tecnici destinati alla distribuzione, allo smaltimento o, più in generale, al contenimento di liquidi.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso.

3. Livello di prestazione: per quanto concerne le chiusure verticali esterne, quali infissi esterni e facciate continue, si applica la normativa UNI 7979, che classifica gli infissi esterni in base alla tenuta all'acqua, permeabilità all'aria, resistenza al vento. Per quanto attiene le chiusure orizzontali esterne, il requisito si intende soddisfatto se nessuna infiltrazione d'acqua avviene attraverso l'elemento stesso, i giunti tra gli elementi, le connessioni con altri elementi tecnici (coperture, solai, infissi, eccetera). Inoltre non debbono esistere possibilità di infiltrazioni in corrispondenza di eventuali punti di accumulo di neve o grandine.

4. Metodi di verifica: il metodo di verifica deve riguardare un controllo sui seguenti elementi: chiusure verticali, pareti perimetrali verticali, chiusura superiore (tetto, terrazzi, eccetera), pareti contro terra, elementi di impianti contenenti liquidi. Effetti da controllare:

- le infiltrazioni d'acqua;
- l'assorbimento d'acqua-impregnazione;
- l'adeguatezza delle caratteristiche di impermeabilità (anche nel tempo) dei materiali utilizzati eventualmente anche tramite certificazioni basate su prove eseguite in laboratorio secondo le modalità previste dalle norme relative ai diversi materiali;
- le modalità di esecuzione e posa in opera, in particolare per quanto riguarda i giunti, le impermeabilizzazioni e le sigillature. Una particolare attenzione andrà posta nel controllo delle soluzioni adottate per la protezione delle connessioni con altri elementi tecnici, delle testate, degli elementi esposti alle intemperie (velette, parapetti, eccetera), alla tenuta degli infissi (classe di prestazione; norma UNI 7979), all'evacuazione delle acque meteoriche sulla chiusura superiore esterna (tetto, terrazza, eccetera).

Art. 17 - Illuminazione naturale

1. Definizione: l'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo. A tal fine, tutti gli spazi in oggetto devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

2. Campo di applicazione: destinazione residenziale ogni altra destinazione d'uso che comporta la permanenza di persone, secondo le specifiche normative.

3. Livello di prestazione: i livelli di prestazione sono definiti dal fattore medio di luce diurna η_m , espresso in %, come rapporto fra l'illuminamento medio degli spazi chiusi di fruizione e l'illuminamento, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo su una superficie orizzontale esposta all'aperto, ricevuto dall'intera volta celeste, senza irraggiamento diretto del sole (esposizione verso nord), e dal rapporto di illuminazione (R_i) conteggiato considerando la superficie finestrata al lordo dei telai dedotta quella posta ad una altezza inferiore a m 0,60 dal pavimento in rapporto alla superficie utile netta del vano. Con riferimento alla destinazione residenziale, e specificatamente per gli spazi di fruizione per attività principale (ad esempio destinati ad attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, con esclusione quindi degli spazi destinati a ripostigli, bagni, corridoi, disimpegno ed altri spazi chiusi destinati ad attività secondarie), fino all'approvazione delle normative tecniche di cui al precedente art.92, il requisito si intende soddisfatto se $\eta_m \geq 2\%$. Per gli stessi spazi deve essere inoltre garantita una superficie finestrata minima pari ad 1/8 della superficie del pavimento, (DM 5 luglio 1975, art.5). Il requisito si intende rispettato se entrambi i livelli minimi vengono raggiunti. Per le altre destinazioni d'uso il requisito si intende rispettato se, negli spazi di attività principale, si hanno i seguenti valori del Rapporto di illuminamento (R_i) e del fattore medio di luce diurna (η_m):

$R_i \geq 1/8$ per locali con $S_u \leq 1000$ mq

$R_i \geq 1/10$ per locali con $S_u > 1000$ mq

con $\eta_m \geq 2\%$

La superficie finestrata può essere collocata parte a parete e parte a soffitto in modo tale da garantire condizioni di illuminamento uniformi. Per particolari soluzioni architettoniche (centri commerciali con gallerie interne, centri polivalenti con artigianato di servizio, commercio, eccetera, soluzioni open-space e altre configurazioni) e/o per particolari esigenze connesse con l'attività specifica, è possibile derogare dai suddetti livelli, purché venga garantito un valore $\eta_m \geq 2\%$ in corrispondenza dei punti fissi di lavoro (casse, posti fissi di lavorazione, zona uffici, eccetera). Per destinazioni specifiche quali ospedali, case di cura, strutture scolastiche di ogni ordine e grado,

locali di pubblico spettacolo, musei, funzioni culturali, ricreative e sportive, si applicano le specifiche disposizioni vigenti. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la stessa destinazione d'uso, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e dimensione delle aperture (edifici classificati e/o vincolati), il progettista dovrà precisare il valore del fattore medio di luce diurna η_m o del rapporto R_i , raggiunto in fase di progettazione, nonché gli interventi proposti per conseguire un eventuale miglioramento della situazione preesistente. Per il recupero di spazi precedentemente destinati ad altra attività o non utilizzati, nella stessa situazione precedente (vincoli esterni), il requisito si intende rispettato se $R_i \geq 1/16$.

4. Metodi di verifica: il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:

- a) rapporto illuminante $R_i \geq 1/8$;
- b) superfici vetrate con coefficienti di trasparenza $\geq 0,7$;
- c) profondità dei vani, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2,5 volte l'altezza utile dei vani stessi;
- d) per vani affacciati sotto porticati, il rapporto illuminante R_i va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dell'ambiente interessato, aumentato della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso;
- e) per vani con superficie illuminante interessata da balconi o aggetti sovrastanti di profondità superiore 1,00 m, la dimensione della superficie illuminante, definita dal rapporto $R_i \geq 1/8$, dovrà essere aumentata di 0,05 mq ogni 5 cm di ulteriore aggetto oltre 1,00 m;
- f) la superficie illuminante va conteggiata al netto di velette, elementi strutturali o altri ostacoli che ostruiscano o riducano l'effettiva superficie illuminante.
- g) qualora i vani si affaccino esclusivamente su cortili debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - l'area dei cortili deve risultare maggiore od uguale ad $1/5$ della somma delle superfici (senza detrazione dei vuoti) che la delimitano;
 - l'altezza massima dei muri che delimitano il cortile deve risultare inferiore od uguale a 1,5 volte la media delle distanze fra le pareti opposte;
 - distanza normale minima da ciascuna finestra al muro opposto $\geq 6m$;
 - l'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda che risulti maggiore o uguale a $1/20$ dell'area del cortile.

Art. 18 – Oscurabilità

1. Definizione: negli spazi chiusi per attività principale deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:

- evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
- contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere igrotermico ed estivo.

Anche negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, onde evitare:

- condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
- eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.

2. Campo di applicazione: funzione residenziale e assimilabile quale alberghiera, sanitaria e per gli spazi destinati al riposo e sonno.

3. Livello di prestazione: fino all'approvazione della normativa tecnica di cui all'art.63 del RE, si osserveranno i seguenti valori

- a) spazi chiusi per attività principali - Il livello di illuminamento E, espresso in lux, deve poter essere regolabile fino ad ottenere: $E \leq 0.2$ lux. Debbono inoltre essere eliminabili le proiezioni localizzate di raggi luminosi negli spazi destinati a lavoro, riposo, sonno, ed attività similari. E' comunque essenziale che l'oscuramento sia regolabile secondo l'esigenza dell'utente.
- b) Spazi chiusi di pertinenza - Il livello di illuminamento E, espresso in lux, deve poter essere regolabile fino ad ottenere: $E \leq 0.5$ lux.

4. Metodi di verifica: effetti da controllare: insufficiente attenuazione della luce entrante. La prestazione viene misurata dal livello di illuminamento, E [lux].

Art. 19 - Temperatura dell'aria interna

1. Definizione: gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale, per attività secondaria e gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Inoltre, nella stagione fredda, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso ove sia necessaria la climatizzazione degli ambienti.

3. Livello di prestazione: il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame rispondono alla specifica normativa in vigore, ed in particolare alla legge 9 gennaio 1991 n.10 ed ai relativi regolamenti attuativi.

In particolare, per gli spazi chiusi per attività principale e secondaria, la temperatura dell'aria interna, t_i , espressa in °C nella stagione fredda (di cui al DM 7 ottobre 1991), deve risultare negli spazi chiusi di fruizione per attività principale e secondaria compresa fra 18 °C e 22 °C; inoltre, le temperature non devono presentare una disuniformità tra i diversi punti degli ambienti superiore a 2 °C. Per gli spazi chiusi di pertinenza per attività principale la temperatura dell'aria interna, nella stagione fredda deve risultare, anche negli spazi destinati al deposito (cantine e simili), maggiore di 4 °C. Per gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento ad uso comune la temperatura dell'aria interna, nella stagione fredda deve risultare maggiore di 7 °C.

4. Metodi di verifica: la determinazione del valore della temperatura dell'aria interna, va eseguita secondo prove in opera, per ogni ambiente, di norma nella parte centrale dell'ambiente e comunque ad una distanza $D \geq 0,6$ m. dalle pareti e ad un'altezza di m 1,80 dal pavimento. Contemporaneamente alla misura della temperatura dell'aria interna va effettuata la misura della temperatura dell'aria esterna. Per quanto riguarda le variazioni nello spazio, sono da rilevare le temperature in punti particolari quali: punti situati a m 0.25 dalle chiusure orizzontali e verticali, a m 1.00 dalle sorgenti di calore, nonché quelli compresi entro i m 2.00 di altezza nella parte centrale. Per una completa valutazione del benessere ambientale, vanno controllate, le misure relative: alla velocità dell'aria, alla temperatura media radiante e all'umidità relativa.

Art. 20 - Temperatura superficiale

1. Definizione: le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria, con riferimento a esigenze di benessere igrotermico e tattile. In sostanza, su

tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso in presenza di impianto di riscaldamento

3. Livello di prestazione: la temperatura superficiale, Θ_i (o Θ_x , nel caso dei ponti termici), espressa in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relative agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, eccetera), deve essere compresa nell'intervallo pari a ± 3 °C rispetto alla temperatura ambiente. Devono inoltre essere rispettati i seguenti livelli di prestazione anche nel caso di impianto a pannelli radianti:

- $\Theta_i \leq 25$ °C nei locali di soggiorno e attività domestiche;
- $\Theta_i \leq 28$ °C nei locali di circolazione e di cura personale.

Tali prescrizioni sono da riferirsi a tutte le destinazioni d'uso per le quali sia prevista una temperatura dell'aria interna di esercizio per il periodo invernale compresa fra i 18 °C e 22 °C. Per temperature d'esercizio nella stagione fredda diverse da quelle considerate, si dovrà mantenere lo stesso intervallo di oscillazione. Per i corpi scaldanti è ammessa una temperatura superficiale comunque inferiore od uguale a 65 °C. Inoltre la temperatura superficiale di tutte le parti calde, con cui l'utenza possa accidentalmente venire a contatto, deve risultare inferiore od uguale a 70 °C. Per superfici vetrate od infissi, quando sia prevista la raccolta e lo smaltimento dell'acqua formatasi per condensazione, sono ammessi valori di temperatura ottimali in funzione dell'estensione della superficie.

4. Metodi di verifica: prove in opera di controllo dei valori ammissibili.

Art. 21 – Ventilazione

1. Definizione: la ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:

- limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare l'insorgenza di problemi connessi alla presenza di un'eccessiva quantità di vapore d'acqua nell'ambiente, ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di colonie batteriche, gas nocivi. In tutti gli spazi chiusi per attività principale e secondaria deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione idonee ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria/ora; è consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente illuminati e areati dall'esterno purché sia comunque assicurato un idoneo numero di ricambi di aria/ora.

2. Campo di applicazione: funzioni residenziale, alberghiera, terziaria e di servizio, sanitaria, strutture collettive.

3. Livello di prestazione: è espresso in numero di ricambi d'aria/ora continui, n (m^3/hm^3), che rappresenta il rapporto tra il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno di un determinato spazio chiuso ed il volume dello spazio medesimo. Fatte salve le prescrizioni derivanti da normative vigenti per specifiche attività, quali ospedali, scuole, sale di pubblico spettacolo, eccetera, i livelli di prestazione indicati debbono essere conseguiti attraverso ricambi d'aria continui ottenuti dalla

permeabilità degli infissi, e dalle prese d'aria esterna integrate, laddove non sufficienti, con ventilazione meccanica continua. I livelli da raggiungere sono i seguenti:

a) spazi ad uso residenziale:

- superficie apribile delle finestre \geq a 1/8 della superficie di pavimento (ricambio d'aria discontinuo)

- $n \geq 0,5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$ (raccomandato: $n \geq 1 \text{ m}^3/\text{hm}^3$ con ricircolo)

- cucine in aggiunta $n \geq 3 \text{ m}^3/\text{hm}^3$ inseribile in corrispondere a dei punti di cottura con collegamento esterno tramite canna di esalazione.

- bagni non areati direttamente: $n \geq 5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$, temporizzato con collegamento esterno.

b) spazi ad uso comune per attività collettiva $n \geq 20 \text{ m}^3/\text{hm}^3$ (o determinabile in relazione alla capienza dello spazio in $30 \text{ m}^3/\text{hm}^3$ per persona);

c) spazi di circolazione e di collegamento ad uso comune $n \geq 0,5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$

d) spazi con destinazione terziaria e di servizio $n = 2,5-5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$

e) spazi ad altre destinazioni d'uso:

- tutti i locali devono essere dotati di superfici finestrate e apribili \geq a 1/20 della superficie del pavimento in relazione al tipo di attività svolta.

- almeno il 50% della superficie apribile deve essere a parete e le finestre situate in copertura devono avere meccanismi di apertura facilmente azionabili dal basso.

- di massima le aperture devono essere uniformemente distribuite sulle superfici esterne, onde favorire un migliore ricambio d'aria.

Eventuali sistemi di ventilazione forzata, climatizzazione o condizionamento non possono essere sostitutivi della ventilazione naturale, tranne i casi in cui l'apertura di finestre è in conflitto con le esigenze tecniche o tipologiche delle attività svolte, (es. cinematografi, sale operatorie, caveau, eccetera). Per quanto concerne impianti di condizionamento o climatizzazione si rimanda alle specifiche normative vigenti che fanno riferimento a norme UNI, ASHRAE.

4. Metodi di verifica: prove in opera di controllo dei valori ammissibili.

Art. 22 - Umidità relativa

1. Definizione: gli spazi per attività principale devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

2. Campo di applicazione: funzioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio, sanitarie, strutture collettive.

3. Livello di prestazione: il livello di prestazione atteso del grado di umidità relativa, UR, espresso in %, nel periodo invernale deve essere: $30\% \leq UR \leq 70\%$. Negli ambienti nei quali è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli di prestazione suddetti.

4. Metodi di verifica: la determinazione della quantità di vapore d'acqua nell'ambiente va eseguita in opera effettuando la misura del grado di umidità relativa UR mediante specifica apparecchiatura (Psicrometro), in assenza di radiazione solare diretta, schermato l'elemento sensibile dall'influenza di notevoli effetti radianti, ad un'altezza di 1,50 m dal pavimento. Al fine di ottenere valori significativi, è necessario che la prova si svolga in condizioni corrispondenti alle condizioni d'uso.

Art. 23 - Protezione dalle intrusioni

1. Definizione: gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale e secondaria devono essere opportunamente protetti dalla possibilità di intrusioni di insetti e di animali pericolosi o nocivi.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso.

3. Livello di prestazione: deve essere garantita la impossibilità di intrusione, infiltrazione e diffusione di insetti e animali pericolosi nocivi a finestre e porte chiuse. In particolare:

- i fori di aerazione di solai e vespai a intercapedine ventilata devono essere sbarrati con reti a maglie fitte;
- le aperture delle canne di aspirazione e di aerazione forzata devono essere munite di reti a maglie fitte alla sommità delle canne ed in posizione accessibile per i dovuti controlli;
- le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura;
- deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature nell'attraversamento delle murature;
- i cavi elettrici, telefonici, televisivi devono essere posti in canalizzazioni stagne.

4. Metodi di verifica: la verifica viene condotta secondo un giudizio sintetico da parte del collaudatore, che dovrà valutare la possibilità di intrusioni animali attraverso gli impianti, le partizioni e le chiusure.

In particolare, andranno individuati eventuali particolarità costruttive o difetti tecnici che possono innescare condizioni favorevoli all'ingresso e alla diffusione di insetti e animali nocivi, volatili anche attraverso prese di aspirazione, condotti, canne fumarie, eccetera.

Art. 24 - Protezione dal rumore

1. Definizione: la costruzione deve essere progettata e realizzata in modo che il rumore cui possono essere sottoposti gli utenti si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro. I requisiti del presente articolo sono essenziali per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia. Sono invece raccomandati per tutti gli altri interventi di recupero. Particolare attenzione dovrà essere posta nel caso di residenze annesse o situate in prossimità di attività lavorative o di altro tipo che siano sorgenti di rumore. In tal caso il rumore prodotto all'interno nei confronti dell'esterno, ad esempio dalle attività che si svolgono nei locali pubblici o di pubblico spettacolo, dovrà essere abbattuto fino a rientrare entro i livelli successivamente definiti, adottando i necessari accorgimenti. Nei locali e vani tecnici (infrastrutture tecniche quali centrali termiche, centrali frigorifere, sale macchine, sale ascensori ecc.) deve essere garantito un livello di pressione sonora contenuto entro opportuni ed adeguati valori. Il livello di benessere uditivo viene raggiunto mediante adeguati valori del potere fonoisolante (I_R in dB) e del rumore di calpestio (I_{Ln} in dB) dei componenti edilizi utilizzati.

2. Campo di applicazione: destinazioni residenziali ed assimilabili, strutture ricettive e turistiche, quali alberghi, convitti, convivenze e comunità.

3. Livello di prestazione: in relazione alla suddivisione in zone e alla destinazione d'uso prevalente, ai sensi del DPCM 1 marzo 1991, in funzione dei limiti massimi dei livelli sonori equivalenti negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, il livello sonoro indotto (si intendono indotti tutti i rumori provenienti dall'esterno e dagli impianti, dalle apparecchiature e dalle attrezzature anche interne all'edificio, ma non al locale utilizzato per le attività inerenti lo spazio oggetto della norma)

misurato dal livello continuo equivalente della pressione sonora, L_{Aeq} espresso in dB(A), deve risultare contenuto entro i seguenti valori:

- spazi per attività principale e secondaria : 40 dB(A) nelle ore diurne (6-22) e 30 dB(A) nelle ore notturne (22-6)
- locali e vani tecnici: 75 dB(A) nelle ore diurne e notturne.

4. Metodi di verifica: la determinazione del valore del livello equivalente della pressione sonora, va eseguita, con prova in opera, secondo quanto previsto DPCM 1 marzo 1991, allegati A e B. Al fine di ottenere valori significativi, è necessario che la prova si svolga in condizioni rappresentative del fenomeno, e cioè sufficientemente sfavorevoli rispetto alle condizioni di progetto, eseguendo la misura nei luoghi e nei momenti in cui il rumore interferisce o può interferire con l'attività delle persone.

Capitolo VI

REQUISITI DI RISPARMIO ENERGETICO

Art. 25 - Contenimento dei consumi energetici

1. Definizione: la costruzione ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere progettati e realizzati in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera sia contenuto, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti. Pertanto il sistema costruttivo nel suo complesso deve essere progettato in modo da controllare il consumo di energia tramite la limitazione delle dispersioni termiche secondo i limiti fissati dalla legge 9 gennaio 1991 n.10 e dal DM 23 novembre 1982. A tal fine, le dispersioni di calore per trasmissione, attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni d'aria dall'esterno, devono essere opportunamente limitate, al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso normate dalla legge 10/91.

3. Livello di prestazione: il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia, in particolare dalla legge 9 gennaio 1991, n.10, dai relativi decreti di attuazione e dal DM 23 novembre 1982 "Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali". In particolare, per quanto riguarda la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti di riscaldamento aventi potenza termica al focolare superiore a 35 KW, si veda la norma UNI 9317 "Impianti di riscaldamento - Conduzione e controllo" e la norma UNI 8364 "Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione".

4. Metodi di verifica: le verifiche dovranno essere condotte secondo le modalità e le procedure previste dalle specifiche normative vigenti.

Capitolo VII

REQUISITI DI FRUIBILITA' DI SPAZI

Art. 26 - Accessibilità, visibilità, adattabilità

1. Definizione: per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata

sicurezza ed autonomia. Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizi ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta. Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

2. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso.

3. Livello di prestazione: il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici rispondono alle prescrizioni della relativa normativa in vigore, e in particolare:

- per gli edifici pubblici o aperti al pubblico, della legge 30 marzo 1971 n.118 e del relativo regolamento di attuazione,
- per gli altri edifici, della legge 9 gennaio 1989 n.13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e del relativo regolamento di attuazione (DM 14 giugno 1989, n.236).

6. Metodi di verifica: si fa riferimento alle norme delle leggi in materia sopra riportate.

Art. 27 - Caratteristiche minime di abitabilità

1. Definizione: in ogni costruzione devono essere previsti spazi che, per quanto riguarda il numero e il tipo, siano rispondenti alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste.

2. Campo di applicazione: destinazioni d'uso residenziale e pertinenze, uffici e studi privati, attività direzionali e terziarie.

3. Livello di prestazione minimi funzionali per le residenze:

altezze: Per le attività residenziali o ad esse assimilate, l'altezza interna dei vani non deve essere inferiore a:

- 2,70 m per gli altri spazi per attività principale e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio.

- 2,40 m per gli spazi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona;

Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale (h_v) data dal rapporto v/s dove v è il volume utile e s la superficie utile del vano. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a m.1,80; tali spazi potranno non essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, soprattutto se interessati da superfici fenestrate ventilanti ed illuminanti, e saranno opportunamente perimetrati ed evidenziati negli elaborati di progetto. Per le autorimesse di solo parcheggio ad uso privato l'altezza minima deve essere di 2,40 m; è ammessa un'altezza minima di 2,00 m nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità inferiore a 9 autoveicoli. Si applicano comunque le normative previste dal DM 1 febbraio 1986.

superfici minime: le unità immobiliari residenziali non possono avere una superficie utile inferiore a 45 mq. Nel caso di residenze collettive la superficie minima di ogni stanza non deve essere inferiore a 8 mq/posto letto. Per quanto riguarda la superficie minima dei singoli vani, in riferimento a quanto prescritto dal DM 5 luglio 1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile

non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti, e mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona, e di mq 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile. Oltre a tali indicazioni generali, occorre rispettare i minimi funzionali previsti dalle norme vigenti (in particolare dalla legge 30 marzo 1971 n. 118 e relativo regolamento e dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 e relativo regolamento) per la fruizione degli spazi da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

cucine: ogni unità immobiliare residenziale deve essere dotata di uno spazio adibito ad uso cucina, illuminato ed areato direttamente dall'esterno. Si possono realizzare anche cucine in nicchia, o utilizzare spazi da adibire a zona cottura, purché areati meccanicamente con ricambio d'aria continuo pari a 0,5 mc/hmc e, in corrispondenza del piano cottura inseribile, in aggiunta, pari a 3 mc/hmc. In tal caso lo spazio soggiorno (di superficie > 14 mq previsto dal DM 5 luglio 1975) va misurato al netto della superficie destinata a cucina.

bagni: ogni unità immobiliare deve essere dotata di uno spazio destinato a servizio igienico. La superficie deve essere tale da contenere le dotazioni impiantistiche minime di cui al successivo art.120. Tutti i bagni, compresi eventuali locali igienici, devono avere pavimenti e pareti impermeabili per un'altezza non inferiore a m 1,50. Per le dimensioni e dotazioni dei bagni per portatori di handicap si rimanda alla legge 13 gennaio 1989 n. 13 e relativi decreti applicativi.

4. Livello di prestazione minimi funzionali per le attività diverse dalle residenze:

altezze: ai sensi del DPR 19 settembre 1994 n.626 e successive modificazioni e integrazioni, l'altezza minima netta deve risultare non inferiore:

- a 3.00 m per gli spazi destinati alle attività principali;
- a 2.70 m per gli spazi destinati ad attività secondarie;
- a 2,40 m per gli spazi di circolazione e collegamento, ripostigli, servizi igienici.

superfici minime: tutti gli spazi di seguito riportati devono rispondere ai requisiti relativi al benessere ambientale (temperatura, umidità, ventilazione, illuminazione, eccetera) ed inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni. Le dimensioni minime dei locali di lavoro devono essere di 14 mq. Per quanto riguarda gli uffici e gli studi privati la superficie minima può ridursi a 9 mq per vano, garantendo comunque per ogni addetto almeno 6 mq. I servizi igienici devono avere una superficie di almeno 1,2 mq ed essere accessibili attraverso un antibagno in cui, di norma, va collocato il lavandino. I servizi igienici devono avere pavimenti e pareti lavabili. Nei luoghi di lavoro i servizi igienici devono essere, distinti per sesso, in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. La collocazione dei servizi deve tenere conto dell'esigenza di poter essere raggiungibili dalle persone con percorsi coperti. Nei luoghi di lavoro i lavandini devono essere in numero di almeno 1 ogni 5 persone contemporaneamente presenti. Nel caso che l'attività svolta comporti l'esposizione a prodotti e materiali insudicianti, pericolosi o nocivi devono essere realizzate docce e spogliatoi. Le docce devono avere pavimenti e pareti lavabili, essere individuali, distinte per sesso ed in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. Le docce devono essere collocate in modo da essere in comunicazione con gli spogliatoi. Gli spogliatoi devono essere dimensionati per contenere gli arredi (armadietti personali, sedie o panche, eccetera) per tutto il personale occupato, distinti per sesso ed avere dimensioni tali da rendere gli arredi agevolmente fruibili da parte delle persone. Per quanto riguarda i locali destinati ad ambulatorio negli ambienti di lavoro si rimanda all'art.30 del DPR 13 marzo 1956 n.303.

5. Livello di prestazione. minimi funzionali per destinazioni d'uso specifiche valgono le disposizioni normative vigenti in materia. In altri casi, non contemplati dalle norme vigenti, è compito del progettista definire e indicare i minimi funzionali in relazione agli specifici obiettivi di progettazione.

5. Metodi di verifica: per la progettazione di interventi che riguardano ambienti adibiti ad attività lavorative si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel DPR 19 marzo 1956 n.303 e DPR 27 aprile 1955 n.547 e leggi di recepimento di direttive CEE. Per gli interventi relativi ad immobili destinati ad attività specifiche che richiedono l'autorizzazione all'esercizio, nonché per le attività classificate ai sensi dell'art.2 della legge 33/90 e sue modificazioni, si richiama la normativa di settore.

7. L'uso residenziale di locali esistenti e compresi in edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 con altezze interne inferiori a quelle minime previste dal precedente terzo comma è consentito solo previo parere favorevole della competente ASL.

8. Nel caso di realizzazione di soppalchi con superficie minore o uguale al 70% di quella dell'ambiente sottostante, l'altezza minima interna tra il soppalco e la struttura orizzontale superiore può essere inferiore a quelle di cui al precedente terzo comma solo previo parere favorevole della competente ASL.

Art. 28 - Dotazione minima di impianti

1. Definizione: i locali, in generale, devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste. Le dotazioni minime di seguito riportate rappresentano requisiti essenziali per le relative destinazioni sottoelencate, qualora non regolamentate da specifiche normative vigenti.

2. Campo di applicazione: destinazioni d'uso residenziali ed assimilate.

3. Livello di prestazione:

cucine: per quanto attiene all'impianto idro-sanitario, gli spazi cucina devono possedere:

- un terminale collegato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, dotato di rubinetto/i per la miscelazione e regolazione della portata;
- un terminale, dotato di rubinetto e predisposto per il collegamento con una eventuale lavastoviglie, se non prevista in altro locale apposito.

Gli spazi cucina dovranno inoltre essere dotati di due terminali distinti per lo scarico di acque domestiche provenienti dal lavello e dalla lavastoviglie. Per quanto attiene all'impianto del gas, gli spazi cucina devono essere dotati di terminali per l'erogazione di gas per il collegamento con l'apparecchiatura cucina e, ove sia presente, con la caldaia. Per l'impianto di smaltimento di aeriformi, gli spazi cucina devono essere dotati di una canna per l'espulsione all'esterno, mediante aspirazione meccanica, di una quantità d'aria tale da ottenere un numero di ricambi come previsto dall'art.23 (ventilazione).

bagni: per quanto attiene all'impianto idro-sanitario, gli spazi bagno devono possedere:

- tre terminali, a servizio del lavabo, del bidè e della vasca da bagno o piano doccia, dotati di rubinetto/i, per l'erogazione di una quantità d'acqua potabile con temperatura regolabile da parte dell'utente;
- un terminale, a servizio del water, per l'erogazione di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia del water stesso;
- un terminale a servizio della lavatrice, dotato di rubinetto (se non previsto in altro locale).

Gli spazi bagno dovranno inoltre essere dotati di tre terminali per lo scarico di acque domestiche, collegati al bidè, al lavabo ed alla vasca da bagno o piatto doccia, di un terminale, collegato al water, per lo scarico delle acque fecali e di un terminale di scarico predisposto per il collegamento con lo scarico della lavatrice, ove prevista. Gli spazi bagno dovranno infine essere dotati dei seguenti apparecchi idro-sanitari: water; bidè; lavandino; vasca o piatto doccia (obbligatorio in almeno un bagno per ogni unità immobiliare).

4. Metodi di verifica: in ogni caso per quanto concerne la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti a gas per uso domestico si rimanda a quanto previsto dal DM 21 aprile 1993. Approvazione delle tabelle UNI - CIG 7129/92. Per quanto concerne l'impianto elettrico esso deve essere progettato e realizzato secondo le prescrizioni di cui all'art.10.