



COMUNE DI BOLOGNA
AREA URBANISTICA, AMBIENTE E MOBILITA'
SETTORE PROGRAMMI URBANISTICI - EDILIZI
URBANISTICA - EDILIZIA

MISURE NORMATIVE URGENTI

VARIANTE NORMATIVA AL VIGENTE PRG '85
VARIANTE AL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO
PRIMA PARTE - NORME DI PRINCIPIO
E
SECONDA PARTE - NORME DI DETTAGLIO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

marzo 2005

Allegato "A"
alla deliberazione del Consiglio Comunale
P.G. n. 51209/2005
e alla deliberazione della Giunta Comunale
P.G. n. 51199/2005

IL DIRETTORE DEL SETTORE
PROGRAMMI URBANISTICI - EDILIZI
Dott. Giacomo Capuzzimati

SEGRETARIO GENERALE
Avv. Marcello Napoli

ASSESSORE
Virginio Merola

SINDACO
Sergio Gaetano Cofferati

Gruppo di lavoro:

ing. Mauro Bertocchi

dott. Giacomo Capuzzimati

dott.ssa Nadia Cattoli

p.i. Claudio Bolzon

p.i.e. Enzo Aldrovandi

geom. Alberta Bertagnoni

geom. Sergio Filippucci

geom. Davide Fornalè

geom. Marco Piccaglia

geom. Giancarlo Pinto

geom. Giuseppe Righi

segreteria:

Sonia Barbieri

Morena Gamberini

Pina Zambelli

collaborazione:

dott. Roberto Diolaiti

p.a. Fabio Cocchi

tecnici e amministrativi specialisti dell'U.I. Edilizia

INDICE

PREMESSA	pagina	4
I CONTENUTI DEL PROVVEDIMENTO IN OGGETTO		13
MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE		14
MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO - NORME DI PRINCIPIO		19
REGOLAMENTO EDILIZIO - NORME DI PRINCIPIO: ULTERIORI INTEGRAZIONI		32
MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO - NORME DI DETTAGLIO		34

PREMESSA

Il nuovo Regolamento Edilizio (RE) - Norme di Principio e Norme di Dettaglio - nonché la variante di adeguamento delle Norme di Attuazione (NdA) del vigente PRG - derivante dal necessario coordinamento tra RE e PRG, sono rispettivamente entrati in vigore in data 1 luglio 2003 (fatte salve le parti che hanno modificato norme precedentemente contenute nel PRG), ed il 14 aprile 2004, data di efficacia della variante di adeguamento, approvata con OdG n. 80 del 18 marzo 2004.

L'applicazione della nuova disciplina in materia edilizia ed urbanistica deve essere costantemente oggetto di monitoraggio, al fine di correggerne gli esiti che si rivelino in contrasto con gli obiettivi della qualità dell'abitare e della realizzazione di un ambiente urbano di qualità - sia sotto il profilo dell'assetto urbano, che sanitario ed ambientale - che il Programma di Mandato pone tra le priorità da perseguire con appropriate azioni amministrative.

Ciò fermi restando la conferma e il perseguimento del principio della semplificazione del procedimento e della integrazione tra normativa edilizia e pianificazione.

Considerato che si sono riscontrati casi concreti nei quali il risultato finale sul territorio non ha corrisposto agli obiettivi sopra indicati; che, pertanto, il monitoraggio dell'applicazione concreta della innovata disciplina degli interventi edilizi, la verifica dei risultati - anche attraverso la partecipazione dei cittadini e dei Quartieri - e il dibattito (non solo tecnico) che si è sviluppato relativamente a diversi temi hanno evidenziato l'urgenza di intervenire con alcune modifiche normative.

Peraltro occorre tenere conto del processo già avviato per l'adozione del Piano Strutturale Comunale, cui la L.R. n. 20/00 demanda, tra gli altri, il compito di definire le caratteristiche urbanistiche e funzionali degli ambiti del territorio comunale, individuati secondo quanto disposto dall'allegato alla legge, stabilendone i relativi requisiti prestazionali e definendo le trasformazioni che possono essere attuate con intervento diretto, in conformità alla disciplina generale del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Saranno pertanto demandate al RUE la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione, nonché delle destinazioni d'uso.

L'attuale fase di monitoraggio - fatta salva la necessità di modifiche normative urgenti - deve proseguire proprio allo scopo della verifica delle norme di futura trasposizione all'interno del nuovo strumento regolamentare, ed in particolare delle norme e dei requisiti tecnici, dettati per la qualità dell'ambiente urbano e per la qualità dell'abitare.

In ragione degli effetti indesiderati particolarmente avvertiti sul territorio, i temi emersi a tutt'oggi attengono a:

a) Norme la cui applicazione complessivamente incide sui volumi, sulla densità e sulle caratteristiche architettoniche degli oggetti edilizi.

Si individuano, allo scopo, i seguenti obiettivi, per contrastare il peggioramento della qualità dell'abitare nel tessuto urbano esistente avvertito a seguito delle innovazioni apportate col nuovo RE:

- 1) revisione della disciplina della superficie accessoria, allo scopo di tutelare le caratteristiche architettoniche e di qualità degli immobili nonché di contenere l'incidenza di tali superfici sul loro valore di mercato;
- 2) revisione della disciplina di recupero dei volumi esistenti (REV), modalità di intervento da considerarsi alternativa ad interventi di nuova costruzione fuori sagoma, e revisione della disciplina degli ampliamenti "una tantum";
- 3) revisione della disciplina dell'altezza dei fabbricati e delle distanze minime tra edifici, nonché della disciplina della cessione di cubatura, al fine di evitare, da un lato, peggioramenti di qualità del tessuto urbano, dall'altro, incrementi incongrui della densità edilizia.

b) Norme relative alla dotazione di parcheggi, per i riflessi che un corretto adeguamento dell'offerta alla domanda porta sulla circolazione ed in generale sulla vivibilità urbana, anche sotto il profilo ambientale.

Si individua, allo scopo, come prioritaria la disciplina dei parcheggi al diretto servizio delle nuove costruzioni e degli interventi di ristrutturazione globale, avvalendosi di tutti gli strumenti giuridici ammessi dal vigente quadro normativo, anche in rapporto all'effettivo numero di unità immobiliari.

c) Norme di adeguamento e coordinamento della disciplina di Regolamento Edilizio e di Regolamento del verde.

Si individua, allo scopo, come prioritaria una tutela più adeguata del verde esistente in rapporto agli interventi edilizi.

d) Norme di principio e di dettaglio che disciplinano la qualità dell'abitare in relazione all'uso residenziale.

Si individua come prioritaria la revisione delle norme di principio e dei requisiti cogenti che influiscono direttamente sul possibile utilizzo di porzioni di immobili esistenti ai fini abitativi, allo scopo di elevare i livelli di qualità dell'abitare.

e) Norme che ammettono la possibilità di cambio d'uso senza opere verso usi abitativi in zone non destinate dal PRG alla residenza.

Si ritiene che l'eventuale riuso di tali aree non possa collocarsi al di fuori di una attenta azione pianificatoria dell'Amministrazione e vada analizzato in sede di nuova stru-

mentazione ex L.R. 20/2000 (PSC e RUE), allo scopo di perseguire il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano e una equilibrata integrazione tra le diverse funzioni.

f) Norme che disciplinano la modalità di verifica delle categorie di classificazione negli edifici di valore storico.

La LR n. 20/2000 demanda al PSC l'individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale e la definizione degli interventi ammissibili nonché l'individuazione delle parti di tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali e al POC la disciplina degli interventi diretti. Pertanto, si ritiene che la verifica delle attuali categorie di classificazione debba opportunamente essere demandata alla nuova strumentazione urbanistica in corso di elaborazione, per garantire uniformità di regole e di criteri.

Più in dettaglio il provvedimento in oggetto propone di modificare e/o integrare, per fornire risposte adeguate ai temi emersi, le norme urbanistiche ed edilizie di seguito indicate.

La Superficie accessoria (Sa)

(articoli 11, 12, 13, 14, 15, 19 e 40 del Regolamento Edilizio - Norme di principio)

La superficie accessoria è così definita dall'articolo 11, comma 7, del RE (I parte): *"la superficie destinata ad per definizione la superficie destinata ad accessori e servizi che contribuisce a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti senza aumentare il carico urbanistico"*. Essa viene sempre più utilizzata in maniera impropria. In particolare nel caso delle cantine, dei sottotetti, dei balconi, delle logge.

L'ampia possibilità di realizzare tali superfici - che, tra l'altro, vengono commercializzate sistematicamente, anche in modo anomalo, senza alcuna differenza di valore rispetto alle superfici utili delle unità immobiliari, viene sempre più utilizzata per la realizzazione di edifici il cui volume complessivo lievita in maniera consistente rispetto alla effettiva superficie utile, con caratteristiche architettoniche e di qualità intrinseca in molti casi certamente discutibili.

Va pertanto introdotta una nuova disciplina della superficie accessoria fuori terra in grado di contrastare tali fenomeni, consentendo la realizzazione delle cantine nei soli piani interrati e seminterrati e prevedendo dei limiti di superficie per balconi, terrazze, e nei casi di ristrutturazione (interventi RE4).

In particolare, i lastrici solari - che oggi non costituiscono superficie di alcun tipo anche qualora risultino svolgere funzione di terrazze a livello ad uso esclusivo di una singola unità immobiliare - stanno condizionando, per le ragioni evidenziate, la

progettazione di tanti interventi di nuova costruzione, anche all'interno dei piani particolareggiati. Essi vanno allora opportunamente collocati, in ragione della loro fruibilità, nell'ambito della Sa e assoggettati a precise limitazioni.

**Gli interventi di recupero dei volumi esistenti (REV)
(articolo 16 del Regolamento Edilizio - Norme di principio)**

L'intervento di recupero dei volumi esistenti (REV) è stato introdotto nella disciplina edilizia con il nuovo RE (con esclusione, ovviamente, delle zone produttive) e consente, negli immobili non storici, il recupero di Su all'interno della sagoma planivolumetrica, unicamente sulla base del rispetto dei requisiti tecnici cogenti, senza verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

Questa tipologia di intervento è valutata comunque positivamente e di possibile futura prospettiva, nell'ambito della nuova strumentazione ex L.R. 20/2000, in corso di elaborazione. Si ritiene però opportuno, al fine di rientrare nello "spirito" della norma che disciplina l'intervento REV, introdurre alcune condizioni ulteriori, allo scopo di eliminare problematiche che si sono evidenziate in sede applicativa.

In particolare, si ritiene che, a fronte di un intervento di recupero dei volumi esistenti - che costituendo intervento di ristrutturazione globale non può prevedere, in ampie porzioni degli immobili, esclusivamente interventi di semplice manutenzione:

- ✓ non possa essere consentita, né contestualmente né successivamente ad esso, la possibilità di incrementi "una tantum" di Su;
- ✓ debba essere garantita la dotazioni richiesta di parcheggi pertinenziali P3.

**L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato
(articolo 22 del Regolamento Edilizio - Norme di principio)**

Questa norma, oggetto di modifica rispetto al Regolamento Edilizio precedente, deve essere nuovamente modificata, nel senso che l'altezza di ciascuna fronte sia riferita alla quota del terreno nella sua situazione attuale e non di progetto, al contrario della norma vigente. E' in atto infatti un'applicazione distorta - innalzamenti anomali delle quote di progetto dei terreni rispetto alle situazioni attuali - che produce anch'essa peggioramenti evidenti della qualità del tessuto urbano.

**Le distanze minime tra edifici
(articolo 34 del Regolamento Edilizio - Norme di principio)**

L'introduzione nel RE della nuova disciplina del fronteggiamento, che consente di misurare la distanza tra gli edifici considerando solo i fronti degli stessi in luogo dei fabbricati nel loro com-

plesso, sta rendendo possibili interventi in precedenza non consentiti. Il risultato derivante dalla nuova disciplina è quello di incrementi locali della densità edilizia e conseguente drastico peggioramento della qualità urbana. Risulta pertanto indispensabile il ripristino della norma previgente.

**I parcheggi pertinenziali P3
(articoli 62, 67 e 68 del Regolamento Edilizio - Norme di principio)**

Il vigente PGTU afferma che "per dotare la Città di un adeguato sistema di parcheggi, pubblici e privati, occorre avvalersi di tutti gli strumenti giuridici e tecnici ammessi dal vigente quadro normativo" e tra i propri obiettivi ha riconosciuto di importanza fondamentale quello della sosta e dei parcheggi, per i riflessi che un corretto adeguamento dell'offerta alla domanda porta sulla circolazione ed in generale sulla vivibilità urbana anche sotto il profilo ambientale.

I risultati effettivi di molti interventi edilizi evidenziano attualmente la necessità di richiedere la realizzazione di una dotazione molto più consistente di parcheggi pertinenziali rispetto a quella attuale (in accordo con la legislazione nazionale, che fissa dei limiti "minimi"), in particolare per gli usi U1 - residenza - e U2 - direzionale, ecc., per fornire una risposta più congrua rispetto al fabbisogno effettivo.

Si evidenzia che i parcheggi pertinenziali P3, necessari a dare risposta adeguata al fabbisogno di sosta agli utilizzatori dei singoli immobili, al contrario di quelli pubblici P1, sono esclusi dalla possibilità di monetizzazione e sono da ricavarsi obbligatoriamente all'interno dell'area di intervento.

Il considerevole aumento del numero di veicoli posseduti per nucleo familiare e di interventi di nuova costruzione con forte presenza di monocali, rende necessario, nel caso di interventi di nuova costruzione NC e di tipo REV, l'introduzione dell'obbligo di realizzazione di posti auto anche in rapporto all'effettivo numero di unità immobiliari.

L'incremento della dotazione richiesta e l'impossibilità della sua monetizzazione può poi agire positivamente nel caso di interventi di riuso di immobili esistenti, evitando di gravare sulle aree destinate alla pubblica mobilità.

**Norme per la tutela del verde in rapporto agli interventi edilizi
(articoli 26, 107, 109, 112 e 113 del Regolamento Edilizio - Norme di principio; articolo 45 del Regolamento Edilizio - Norme di dettaglio)**

E' necessario adeguare e precisare le norme vigenti su diversi fronti, in accordo con il Regolamento del verde vigente, al fine

di una migliore e più puntuale tutela delle alberature esistenti, anche con indicazioni finalizzate alla prevenzione di situazioni non opportune determinate da nuovi impianti in condizioni non idonee.

Seminterrati

I monolocali ai piani terra in zona esterna al centro storico (titolo VII requisiti cogenti del Regolamento Edilizio - Norme di dettaglio)

I requisiti cogenti indicati nelle schede tecniche in sede di elaborazione del nuovo RE hanno introdotto la concreta possibilità di utilizzare i locali seminterrati per funzioni che prevedono la presenza continuativa di persone (compresa la residenza).

La scelta normativa che ha condotto a questo risultato si è rivelata assolutamente inopportuna, pertanto vengono modificati in tal senso i requisiti cogenti 3.6 "ILLUMINAMENTO NATURALE E ARTIFICIALE", 3.10 "VENTILAZIONE" e 7.2 "DOTAZIONE, DIMENSIONAMENTO E ORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI", relativamente al riutilizzo dei locali seminterrati.

La trasformazione in monolocali ad uso residenziale nei piani terra di edifici esistenti in aree esterne al centro storico, prevalentemente in locali ad uso commerciale non più utilizzati a tale scopo, costituisce un fenomeno nuovo e, per certi versi, abbastanza imprevisto.

La situazione, manifestatasi in passato nel centro storico, è stata disciplinata, in quel caso, da una norma, da tempo vigente, relativa ai locali ad uso commerciale, che precisa: "E' inoltre vietata la trasformazione degli stessi locali verso la residenza (U1) salvo che l'unità immobiliare finale non abbia riscontro (aperture) verso l'interno con corti, chiostre, giardini, ecc..".

Le modifiche descritte relativamente ai locali seminterrati forniscono adeguata risposta normativa anche alla problematica dei monolocali imponendo per tutte le unità immobiliari aperture su almeno due fronti dell'edificio.

Gli ampliamenti "una tantum" per gli edifici classificati di categoria 2b all'esterno del centro storico, non compresi in zona omogenea F e G

(articoli 41, 46, 51, 52, 57, 58 e 60 delle Norme di Attuazione)

Gli edifici di categoria 2b (ristrutturazione edilizia con vincolo parziale) sono sempre stati, nel corso degli anni, oggetto di dibattito circa l'opportunità o meno di consentire, relativamente agli stessi, incrementi "una tantum" della superficie utile esistente. Da tale possibilità, oggi consentita, sono ovviamente esclusi gli edifici esistenti in zona A (centro storico), all'interno della quale tali incrementi non sono comunque normativamente ammissibili.

L'articolo 72 NdA vigente precisa: "Fanno parte di questa categoria gli edifici che non presentano un assetto tipologico definito

connesso alla residenza di carattere minore e/o alla produzione, determinati anche da interventi di sostituzione recente, parziale e/o totale, di non particolare valore architettonico. Appartengono a questa categoria gli edifici sorti all'interno di nuclei insediativi che hanno assunto caratteristiche edilizie acquisite al contesto fisico urbanistico costruito, anche con valori di facciata, o che presentano permanenze di strutture storiche individuate.".

Le soluzioni progettuali elaborate e presentate nel corso degli anni per l'inserimento, con interventi di nuova costruzione NC, quindi eccedenti la sagoma fondamentale, delle quote "una tantum" in questa tipologia di immobili, di valore storico testimoniale, ma spesso privi di quelle caratteristiche anche tipologiche che contraddistinguono gli edifici di categoria 2a, hanno sempre evidenziato, tranne rari casi, la problematicità delle stesse e del risultato finale, a intervento realizzato, anche a fronte dell'assenza di criteri metodologici precisi e definiti per tali immobili.

In ragione di tali considerazioni si ritiene opportuno, in anticipazione della nuova strumentazione ex L.R. 20/2000 (PSC) in corso di elaborazione, nell'ambito della quale gli edifici sottoposti a disciplina di conservazione saranno oggetto di verifica puntuale su tutto il territorio comunale, ancora nell'ottica del perseguimento di una migliore qualità del tessuto urbano, estendere, in particolare nelle zone private, l'esclusione dall'applicabilità dell'una tantum anche per gli edifici di categoria 2b.

Gli ampliamenti "una tantum" per gli edifici monouso (articoli 51, 52, 57 e 58 delle Norme di Attuazione)

Nelle zone residenziali R1, R2, R6, R7, gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale esistenti al 18 luglio 1986, non soggetti a disciplina di conservazione, costituiti da una sola unità immobiliare e contenenti una sola destinazione d'uso (unità produttive, commerciali o di servizio), insistenti su un proprio lotto di pertinenza autonomo, possono beneficiare di un incremento "una tantum" della Su esistente pari al 20%.

Anche questa possibilità normativa non sta sfuggendo, anche se in un numero di casi abbastanza contenuto, ad una utilizzazione nel senso indicato nei punti precedenti.

Nei casi in oggetto però l'effetto combinato di "una tantum" e dell'introduzione massiccia di superfici accessorie dimostra di poter produrre risultati disarmanti.

Si ritiene che l'una tantum per questo tipo di edifici debba essere ricondotta alla casistica generale (in pratica al 10%).

Da non trascurare una questione di carattere generale da riprendere e approfondire in maniera adeguata in sede PSC. Il tessuto urbano edificato, in particolare residenziale, presenta oggi tali caratteristiche da suggerire di prendere in seria considerazione l'opportunità di andare, in prospettiva, ad una eliminazione ponderata degli incrementi di questo tipo, ipotizzando una reale ri-

qualificazione dell'edificato solo mediante interventi globali di tipo REV (recupero dei volumi esistenti) con la realizzazione di adeguate dotazioni di servizi, in particolare parcheggi pertinenti.

Gli ampliamenti "una tantum" in zona produttiva di completamento (articolo 60 delle Norme di Attuazione)

Si ritiene opportuno, al fine di evitare incrementi anomali degli indici effettivi di utilizzazione fondiaria dei lotti produttivi di completamento P1, P2, introdurre un ulteriore parametro, oltre a quello, già presente, del rapporto di copertura che non può superare il 70%. Il parametro ulteriore rispetto al quale si ritiene necessaria l'introduzione di limitazioni è quello dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf.

La verifica delle categorie di classificazione negli edifici di valore storico (articolo 72 delle Norme di Attuazione)

In sede di adeguamento delle NdA al nuovo Regolamento Edilizio fu introdotta, a titolo sperimentale, una norma che cercava di mettere sullo stesso piano operativo la verifica delle categorie di classificazione degli edifici sottoposti a disciplina di conservazione del centro storico (zona omogenea A) e di quelli esterni a tale zona.

Tale norma non ha dato gli esiti attesi e sono in atto tentativi impropri di applicazione della stessa.

Come già evidenziato, in anticipazione rispetto alla nuova strumentazione ex L.R. 20/2000 (PSC) in corso di elaborazione, nell'ambito della quale gli edifici sottoposti a disciplina di conservazione saranno oggetto di verifica puntuale su tutto il territorio comunale, ancora nell'ottica del perseguimento di una migliore qualità del tessuto urbano, si ritiene opportuno eliminare la norma in questione.

Il cambio di destinazione d'uso senza opere (articolo 83 delle Norme di Attuazione)

Va eliminata la possibilità del suo utilizzo per le zone di completamento industriale P1, P2 e P3 localizzate nel territorio compreso tra centro storico e complanare urbana (tangenziale).

L'articolo 83, pensato per disciplinare il cambio d'uso senza opere, in precedenza non normato dalle NdA e per risolvere problematiche di riutilizzo degli immobili esistenti, viene oggi utilizzato anche in maniera assolutamente impropria, attraverso interventi di nuova costruzione previa demolizione dell'esistente, verso l'uso residenziale.

L'eventuale riuso di tali aree non può collocarsi al di fuori di una attenta azione pianificatoria dell'Amministrazione e va analizzato in sede di nuova strumentazione ex L.R. 20/2000 (PSC).

**La cessione della capacità edificatoria
(articolo 84 delle Norme di Attuazione)**

Anche questa norma, introdotta in sede di adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio, necessita di precisazioni che la riconducano in maniera più esplicita a dare risposta alle situazioni per le quali era stata pensata, evitandone l'applicazione impropria. Di fatto la sua applicazione va circoscritta ai soli lotti tra loro adiacenti.

I CONTENUTI DEL PROVVEDIMENTO IN OGGETTO

Le modifiche normative in precedenza elencate e che verranno nel seguito esplicitate in dettaglio, pur trattando una materia organica, necessitano di una traduzione formale in tre distinti provvedimenti:

- ✓ un provvedimento di variante normativa al PRG vigente, ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, di competenza del Consiglio comunale;
- ✓ un provvedimento di variante al vigente Regolamento Edilizio - Norme di principio, di competenza del Consiglio comunale;
- ✓ un provvedimento di variante al vigente Regolamento Edilizio - Norme di dettaglio, di competenza della Giunta.

Nel primo caso (variante normativa al PRG vigente) le modifiche apportate saranno efficaci dal momento dell'entrata in vigore del provvedimento, al termine del procedimento di approvazione previsto dalla vigente legislazione urbanistica regionale, fermo restando ovviamente il positivo effetto di salvaguardia delle stesse, che si produrrà a partire dalla data di adozione del provvedimento.

Nel secondo caso (variante al Regolamento Edilizio - Norme di principio) le modifiche saranno efficaci a seguito dell'entrata in vigore della novella regolamentare, il giorno 11 aprile 2005.

Nell'ultimo caso (variante al Regolamento Edilizio - Norme di dettaglio) le modifiche saranno parimenti efficaci a seguito dell'entrata in vigore della novella regolamentare, il giorno 11 aprile 2005.

MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

Gli ampliamenti "una tantum" per gli edifici classificati di categoria 2b all'esterno del centro storico, non compresi in zona omogenea F e G

(articoli 41, 46, 51, 52, 57, 58 e 60)

In tutti gli articoli indicati, che disciplinano in particolare le seguenti zone:

- articolo 41 - zona di tutela paesistica TP;
- articolo 46 - zona per centri commerciali e artigianato di servizio CC (zona omogenea D);
- articolo 51 - zona residenziale di completamento R1 (zona omogenea B);
- articolo 52 - zona già assoggettata a intervento urbanistico preventivo R2 (zona omogenea B);
- articolo 57 - zona di rispetto ambientale R6 (zona omogenea B);
- articolo 58 - nuclei edilizi esistenti R7 (zona omogenea B);
- articolo 60 - zona industriale-artigianale di completamento P1, P2 (zona omogenea D);

il testo vigente, con riferimento alle possibilità di incremento "una tantum", precisa:

"Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, non compresi tra quelli classificati 1a, 1b, 2a di cui all'articolo 72, ...".

Si propone di far assumere a tale indicazione il testo seguente:

"Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, non compresi tra quelli classificati 1a, 1b, 2a, 2b di cui all'articolo 72, ...".

In relazione a quanto proposto nel seguito circa l'articolo 16 RE - Norme di principio, che disciplina gli interventi di tipo REV, si propone di aggiungere, negli articoli 51, 52, 57 e 58, di seguito al comma che estende il divieto di incrementi "una tantum" agli edifici di categoria 2b, in luogo del comma attuale, che ha il seguente testo:

"Tale incremento può essere realizzato fuori sagoma, anche contestualmente ad interventi di tipo REV, in questo caso l'incremento possibile va determinato con riferimento alla Su esistente prima dell'intervento.", un nuovo comma, che specifichi, in accordo con la modifica proposta per il RE, quanto segue:

"L'intervento di recupero dei volumi esistenti di tipo REV pregiudica la possibilità dell'utilizzo, contestuale o successivo, dell'incremento "una tantum". Nel caso di edifici che hanno già utilizzato anche parzialmente l'incremento "una tantum" dopo l'entrata in vigore del Regolamento Edilizio l'intervento REV non è ammesso.".

Gli ampliamenti "una tantum" per gli edifici monouso (articoli 51, 52, 57 e 58)

In tutti gli articoli indicati, che disciplinano in particolare le seguenti zone:

- articolo 51 - zona residenziale di completamento R1 (zona omogenea B);
- articolo 52 - zona già assoggettata a intervento urbanistico preventivo R2 (zona omogenea B);
- articolo 57 - zona di rispetto ambientale R6 (zona omogenea B);
- articolo 58 - nuclei edilizi esistenti R7 (zona omogenea B);

il testo vigente precisa:

"Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale esistenti alla data di adozione delle presenti norme, non compresi tra quelli di cui all'articolo 72, costituiti da una sola unità immobiliare e contenenti una sola destinazione d'uso (unità produttive, commerciali o di servizio), insistenti su un proprio lotto di pertinenza autonomo, l'incremento "una tantum" è pari al 20% della superficie utile esistente. In questo caso non deve essere comunque superato il rapporto di copertura esistente sul lotto di pertinenza (Q) nei casi in cui questo sia superiore a 0,70 mq/mq." In relazione agli obiettivi indicati in premessa si propone di eliminare il comma dagli articoli in oggetto.

Gli ampliamenti "una tantum" in zona produttiva di completamento (articolo 60)

Come specificato in premessa, al fine di evitare incrementi anomali degli indici effettivi di utilizzazione fondiaria dei lotti produttivi di completamento P1, P2, si introduce, oltre a quello, già presente, del rapporto di copertura che non può superare il 70%, un ulteriore parametro: l'indice di utilizzazione fondiaria U_f che non può superare 0,90 mq/mq.

Si propone pertanto di far assumere al comma specifico dell'articolo 60, che disciplina le zone industriali-artigianali di completamento P1, P2 (zona omogenea D), che attualmente precisa:

"Le condizioni per ottenere tale incremento sono:

1. Non sia già stato concesso, a norma del precedente PRG e successive varianti, ferma restando la possibilità per chi ha ottenuto un incremento inferiore di integrare lo stesso fino al suddetto limite del 20% della Su.
2. Non venga superato il rapporto di copertura di 0,70 mq/mq di Sf o venga ricondotto a tale massimo rapporto nel caso in cui l'esistente sia superiore a 0,70 mq/mq di Sf.
3. Siano rispettati i distacchi e le distanze di cui alle specifiche norme di Regolamento edilizio.";

il seguente nuovo testo:

"Le condizioni per ottenere tale incremento sono:

1. Non sia già stato concesso, a norma del precedente PRG e successive varianti, ferma restando la possibilità per chi ha ottenuto

un incremento inferiore di integrare lo stesso fino al suddetto limite del 20% della Su.

2. L'indice di utilizzazione fondiaria Uf non superi in ogni caso 0,90 mq/mq.
3. Non venga superato il rapporto di copertura di 0,70 mq/mq di Sf o venga ricondotto a tale massimo rapporto nel caso in cui l'esistente sia superiore a 0,70 mq/mq di Sf.
4. Siano rispettati i distacchi e le distanze di cui alle specifiche norme di Regolamento edilizio."

La verifica delle categorie di classificazione negli edifici di valore storico (articolo 72)

Per dare seguito concreto a quanto evidenziato in precedenza si propone di eliminare, nell'articolo 72 in questione, al punto "Verifica delle categorie di classificazione", il seguente comma: "All'esterno della zona omogenea A (disciplinata dalla tavola 5.4.4, scala 1:5.000) l'approvazione da parte del Consiglio comunale, a seguito della verifica in sede di analisi progettuale, di modifiche di categoria eccedenti il passaggio da una all'altra di quelle in precedenza indicate (1a, 1b, 2a, 2b), costituisce adozione di variante al PRG ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni."

Il cambio di destinazione d'uso senza opere (articolo 83)

Per le ragioni indicate in premessa si propone di modificare il testo vigente:

"Il cambio di destinazione d'uso, come definito dal vigente Regolamento edilizio, qualora non connesso ad opere, non è consentito, verso gli usi non previsti dalle norme delle singole sottozone:

- ✓ nella zona A (centro storico);
- ✓ nelle zone produttive P1, P2 e P3, con esclusione di quelle localizzate nel territorio compreso tra centro storico e complesso urbano (tangenziale);
- ✓ nelle zone agricole.

Nelle zone disciplinate da strumento attuativo (piano particolareggiato) in vigore il cambio di destinazione d'uso non connesso ad opere è consentito solo verso gli usi previsti dallo strumento approvato.",

facendogli assumere il seguente nuovo testo:

"Il cambio di destinazione d'uso, come definito dal vigente Regolamento edilizio, qualora non connesso ad opere, non è consentito, verso gli usi non previsti dalle norme delle singole sottozone:

- ✓ nella zona A (centro storico);
- ✓ nelle zone produttive P1, P2 e P3;
- ✓ nelle zone agricole.

Nelle zone disciplinate da strumento attuativo (piano particolareggiato) in vigore il cambio di destinazione d'uso non connesso ad opere è consentito solo verso gli usi previsti dallo strumento approvato.".

La cessione della capacità edificatoria (articolo 84)

Per una maggiore correttezza di applicazione della norma, che tenga conto anche delle situazioni territoriali nelle quali la problematica cui deve dare risposta si genera, evitando di gravare impropriamente e negativamente su altre condizioni e assetti in altri luoghi e zone della città, si propone di modificare l'articolo vigente:

"La cessione, in tutto o in parte, della capacità edificatoria non utilizzata, quindi non realizzata, di un lotto, con esclusione degli incrementi "una tantum", è ammessa alle seguenti condizioni:

- che la destinazione di sottozona del lotto ricevente sia la medesima del lotto cedente, con esclusione delle aree disciplinate da strumenti attuativi preventivi approvati;
- che l'indice di utilizzazione fondiaria del lotto ricevente, considerata la capacità acquisita, non superi 0,90 mq/mq, che il suo rapporto di copertura, considerata la capacità acquisita, non superi 0,70 mq/mq e che sia garantita la percentuale di superficie permeabile qualora normativamente richiesta;
- che siano garantiti o monetizzati, qualora consentito, gli standard dovuti;
- che la capacità ricevuta sia utilizzata per gli usi consentiti nel lotto ricevente comprese eventuali limitazioni degli stessi.
- Il lotto cedente viene asservito al lotto ricevente mediante atto pubblico trascritto nei registri immobiliari di trasferimento della capacità edificatoria.",

facendogli assumere il seguente nuovo testo che tiene conto dell'orientamento della prevalente giurisprudenza secondo cui "l'asservimento di altri fondi rispetto a quello oggetto dell'intervento costruttivo non può avvenire se non vi è contiguità tra le aree stesse" e tiene altresì conto delle modifiche introdotte dal presente provvedimento per quanto concerne la permeabilità dei suoli:

"La cessione, in tutto o in parte, della capacità edificatoria non utilizzata, quindi non realizzata, di un lotto, con esclusione degli incrementi "una tantum", è ammessa alle seguenti condizioni:

- che la destinazione di sottozona del lotto ricevente sia la medesima del lotto cedente, con esclusione delle aree disciplinate da strumenti attuativi preventivi approvati;
- che il lotto cedente e quello ricevente siano tra loro confinanti;
- che l'indice di utilizzazione fondiaria del lotto ricevente, considerata la capacità acquisita, non superi 0,90 mq/mq, che il suo rapporto di copertura, considerata la capacità acquisita,

- non superiori 0,70 mq/mq e che sia garantita la percentuale di superficie permeabile nella misura richiesta dalle presenti norme;
- che siano garantiti o monetizzati, qualora consentito, gli standard dovuti;
 - che la capacità ricevuta sia utilizzata per gli usi consentiti nel lotto ricevente comprese eventuali limitazioni degli stessi.
 - Il lotto cedente viene asservito al lotto ricevente mediante atto pubblico trascritto nei registri immobiliari di trasferimento della capacità edificatoria.".

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO - NORME DI PRINCIPIO

La Superficie accessoria (Sa) (articoli 11, 12, 13, 14, 15, 19 e 40)

Come specificato in premessa vengono proposte limitazioni, rispetto alle norme vigenti, per la realizzazione delle cantine, da prevedersi ai soli piani interrati e seminterrati, per i lastrici solari che, se collegati alle singole unità immobiliari, quindi direttamente fruibili quali terrazze a livello, costituiscono Sa, al contrario di quanto avviene oggi, per la superficie accessoria realizzabile fuori terra per balconi e logge, che non può eccedere, nell'ambito del 50% complessivamente ammissibile rispetto alla superficie utile, il 20% della Su delle singole unità immobiliari. Nel testo che segue sono evidenziate le modifiche proposte al testo vigente. Vengono anche introdotte opportune precisazioni circa le tettoie (articolo 13).

Articolo 11 Superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa)

1. Le definizioni di Su ed Sa di cui ai punti e agli articoli successivi valgono ai fini della verifica della potenzialità edificatoria di un lotto.
2. La Su è la superficie che determina la variazione del carico urbanistico e comprende le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che in esse si svolge.
3. La Su è assunta come riferimento nella definizione dell'indice di utilizzazione previsto dal PRG.
4. La Superficie utile esistente (Sue) è la superficie utile legittimamente esistente su un lotto **sulla base di quanto previsto dall'articolo 37 delle presenti norme, calcolata con i parametri del presente regolamento.**
5. Su e Sa vengono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
6. Si definisce Su la superficie di pavimento **dei vani o degli spazi aperti** a tutti i piani di un edificio, misurata come sopra e al netto delle superfici accessorie.
7. **Sia nel conteggio della Sa che nel conteggio della Su si considerano computabili le superfici relative a vani e a spazi aperti aventi altezza superiore o uguale a m 1,80, misurate con i criteri di cui al punto 5 (si veda anche l'articolo 19 successivo).**
8. **In particolare un vano o porzione di vano o spazio aperto interessato anche parzialmente da strutture orizzontali sarà comunque conteggiato (Su o Sa) una volta nel caso in cui l'altezza sovrastante e/o sottostante sia inferiore ad m 1,80; due volte nel caso in cui l'altezza sovrastante e sottostante sia maggiore di m 1,80 .**
9. La Sa è la superficie destinata ad accessori e servizi che contribuisce a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti senza aumentare il carico urbanistico.
10. **Le Sa seminterrate o fuori terra legittime e realizzate dopo il 18/7/1986 rimangono tali e non sono Su, ma sono trasformabili in Su se esistenti al 1/7/2003.**

Articolo 12 Superficie accessoria (Sa)

1. La Sa è determinata, in relazione alle diverse funzioni, dalla capacità edificatoria dei singoli lotti o dalla Su esistente.

2. Si definisce in particolare Sa la superficie di pavimento delle seguenti parti degli edifici, destinate ad accessori e servizi :

- a vani **comuni a più unità immobiliari (androni di ingresso, corridoi/disimpegni, vani scala e vani ascensore esterni alle unità immobiliari interrati e non e salette condominiali nelle quantità richieste nelle specifiche zone di PRG). Per il vano scala e l'ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; per le scale che eccedono il vano, si considera la relativa proiezione.**
- b spazi posti al piano terra **quali** porticati, privati e/o di uso pubblico, pilotis, tettoie per ricovero auto e bici;
- c **cantine interrato;**
- d locali per impianti tecnologici (centrali termiche, idriche, di climatizzazione, cabine elettriche, locali per contatori elettrici, ecc.) **limitatamente al piano interrato, al piano terra e al piano di copertura con le caratteristica di cui al successivo punto 7;**
- e autorimesse pertinenziali, singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia, con relativi spazi di manovra (corselli e rampe se coperti);
- f balconi, terrazze, logge, **lastrici solari quando collegati alle singole unità immobiliari.** Le logge coperte e aperte su un solo lato vengono computate nella Sa qualora la profondità sia uguale o inferiore a ml 1,80. Nel caso la profondità superi i ml 1,80 la parte eccedente viene considerata Su;
- g percorsi pedonali coperti;
- h depositi e archivi, **per funzioni diverse dal residenziale**, solo se interrati e pertinenziali e non destinati all'**attività principale della relativa funzione.**

3. **Limitatamente all'uso abitativo della funzione U1 tutti** i vani interrati sono da considerarsi sempre Sa.

4. Nelle tipologie abitative con unica unità immobiliare le superfici accessorie **sono quelle di cui al punto 2 con esclusione delle lettere a, d, h.**

5. La Sa complessiva di cui ai precedenti punti potrà avere la seguente estensione massima:

a) funzione produttiva:

- fino al 20% della Su se realizzata ai piani sottotetto, terra, seminterrato o all'interrato se realizzata dall'esterno dell'area di sedime dell'edificio. Nel lotto deve essere sempre garantita la quota di superficie permeabile richiesta dal PRG vigente .
- senza limitazione se realizzata all'interrato e sotto l'area di sedime dell'edificio.

b) altre funzioni:

- fino al 50% della Su **ammisibile** se realizzata **ai piani fuori terra;**
- senza limitazione se realizzata all'interrato.

Nel lotto deve essere sempre garantita la quota di superficie permeabile richiesta dal PRG vigente.

6. Per le tipologie edilizie monofunzionali, quali alberghi, centri direzionali, palazzi per uffici, attrezzature socio sanitarie e assistenziali, autorimesse pubbliche, sono Sa le superfici poste ai piani fuori terra o seminterrati relative a spazi di collegamento verticale, autorimesse pertinenziali, porticati privati e/o di uso pubblico, balconi, logge nei limiti di cui al comma 2, cabine elettriche e centrali tecnologiche.

7. Gli spazi dotati di copertura per la protezione di impianti tecnologici privi di chiusure perimetrali (pareti e/o infissi) posti sulle coperture degli edifici sono Sa.

Articolo 13 Superficie di tettoie e silos

1. Le tettoie, quando sono aperte almeno su tre lati, si calcolano come Su per il 40%, **se chiuse per più di un lato, anche con chiusura non estesa all'altezza dell'intera parete, si calcolano al 100%.**
2. Le tettoie **a copertura di posti auto e veicoli a due ruote** sono **invece** Sa al 100% della superficie coperta (Sc) in tutti gli usi, fino all'incidenza massima dello standard a parcheggio richiesto dal PRG, **quando hanno** altezza del fronte inferiore o uguale a ml 2,40 e profondità fino a ml 6.
3. La Su per i depositi chiusi di materiali quali silos realizzati fuori terra coincide con la superficie coperta.

Articolo 14

Ulteriori specificazioni, relative alla misurazione di superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa), comuni a tutte le funzioni

1. All'interno di una unità immobiliare autonoma non compresa tra quelle definite monofunzionali, il vano scala che collega sia il piano interrato ad uso accessorio sia i piani superiori destinati alle funzioni principali è da computarsi Su al piano terra (proiezione) e Sa al piano interrato.
2. Le superfici relative alle proiezioni dei vani scala e dei vani ascensori posti al servizio esclusivo di unità immobiliari sono da considerarsi Su.
3. Eventuali eccedenze di Sa interrata rispetto alla quantità ammessa dal PRG vengono considerate Sa fuori terra; le eccedenze di Sa fuori terra vengono considerate Su.
4. Nelle zone destinate a servizi pubblici, e in particolare nei casi di occupazione di suolo pubblico, ovvero privato gravato di servitù di passaggio pubblico, sono ammessi manufatti e strutture di arredo urbano quali chioschi e/o edicole senza la verifica della capacità edificatoria alle seguenti condizioni:
 - a) nell'ambito del centro storico manufatti con ingombro planimetrico di superficie utile pari a 12 mq. fatti salvi casi di particolare tutela del contesto architettonico (portici) per i quali possono essere prescritti ingombri di superficie minore e casi, invece, riferiti ad ambiti di maggiore respiro (slarghi, piazze), che possono sopportare dimensioni maggiori;
 - b) nel restante territorio comunale manufatti con ingombro planimetrico di superficie utile massima pari a mq. 33.
5. Le pensiline a sbalzo, quando non sono utilizzate come superficie calpestabile nella parte superiore, e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante non sono da considerarsi nel computo della Su e della Sa.
6. Sono Su tutti i vani posti ai piani fuori terra accessibili da vani utili mediante porte, scale fisse, scale retrattili o botole legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, "norme di principio" (articolo 8 comma 5); i vani accessori che si intendono accorpate a vani utili mediante scale fisse, retrattili o botole sono trasformazione di SA in SU e non comportano verifica della capacità edificatoria.
7. **Con esclusione dell'uso abitativo della funzione U1 le superfici poste ai piani interrati destinate ad attività principali sono Su.**

Articolo 15

Specificazioni relative alle superfici esistenti

1. Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa a lotti parzialmente edificati, si considera superficie utile esistente (Sue) unicamente la Su calcolata con le modalità di cui ai punti precedenti, risultante dagli elaborati della licenza edilizia o concessione a edificare, o dal condono **sulla base di quanto previsto dall'articolo 37 successivo.**
2. Per gli interventi di ristrutturazione è ammessa la trasformazione di Sa in Su di vani chiusi fuori terra e seminterrati esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento (anche con riferimento alla definizione di piano di cui all'articolo 27 norme di principio), senza verifica della capacità edificatoria. Pertanto le tipologie di Sa quali ad esempio balconi, porticati, scale di accesso scoperte, tettoie, passaggi coperti, androni aperti, pilotis, non potranno essere trasformate in Su salvo verifica della Su ammissibile nel lotto, oppure utilizzando l'eventuale incremento "una tantum". Le logge chiuse su tre lati sono invece trasformabili in Su senza verifica della capacità edificatoria. Le salette condominiali non sono mai trasformabili in Su in quanto la normativa precedente le prescriveva in eccedenza alla capacità edificatoria ammessa considerandole standard edilizi.

Le trasformazioni di Sa in Su devono avvenire all'interno della sagoma planivolumetrica.
3. È consentita la trasformazione della superficie di autorimesse fuori terra o seminterrate in Su, solamente con previsione contestuale di realizzazione di una equivalente superficie a parcheggio in altra porzione dell'edificio o del lotto. E' consentita comunque la trasformazione delle autorimesse eccedenti lo standard di tipo "A" di cui agli articoli 62 e successivi, complessivo di tutto l'edificio. E' consentita la realizzazione di nuova Sa (ad esclusione degli interventi di cui all'articolo 16), purché non vada a diminuire la superficie permeabile esistente sul lotto se inferiore alla quota prescritta dal PRG per le nuove costruzioni.
4. Negli interventi di RE2, RE3, RE4 parziale e globale, CD, le superfici di pavimento risultanti da eliminazione e/o da realizzazione di strutture murarie o tramezzature interne, non sono considerate aumento e/o diminuzione di Su o di Sa e quindi non incidono nel calcolo della potenzialità edificatoria.

5. L'eventuale quota della Sa esistente eccedente i limiti definiti negli articoli precedenti non può mai essere considerata Su esistente.

6. Per i vani posti ai piani interrati esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento **per i quali sussistono i requisiti previsti nelle schede A1 e A2 del requisito cogente 7.2 delle "norme di dettaglio"**, e limitatamente agli usi **diversi dall'abitativo di cui alla funzione U1**, è ammessa la trasformazione di Sa esistente in Su senza verifica della capacità edificatoria, a condizione che le superfici permangano nella posizione originaria e che non avvengano modifiche della quota del terreno.

Articolo 19 **Altezza utile dei vani**

1. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili (**escluse le porzioni di sottotetto con un'altezza utile inferiore a ml 1,80**) e di quelli non fruibili.

2. L'altezza netta del vano è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o tra piano di calpestio e intradosso delle strutture emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a ml 0,40.

3. L'altezza virtuale (utile), per i locali aventi soffitti inclinati a più pendenze o curvi è data dal rapporto V_u/S_u , dove V_u è il volume utile dello spazio interessato e S_u la relativa superficie utile.

Articolo 40 **Manutenzione straordinaria (RE2)**

1. Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici e la consistenza delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non determinino aumenti di Su.

2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere interne:

- a) Apertura e chiusura di porte.
- b) Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.
- c) Realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su.
- d) Demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai senza aumento di superficie utile all'interno dell'unità immobiliare.
- e) Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile.
- f) Realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a ml 1,80). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici.
- g) Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo.
- h) Riproposizione di solai a tamponamento di vani scala interni alle unità immobiliari già licenziati come solai a condizione che la relativa Su non sia stata riutilizzata.**
- i) Realizzazione di griglie per aerazione di ambienti di dimensione massima 0,20 mq.

3. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere esterne di costruzione o installazione di:

- a) muri di sostegno e di contenimento;
- b) muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
- c) **lastrici solari;**
- d) pensiline su edifici esistenti, con aggetto $\leq 1,50$ ml, di pergolati, di gazebo totalmente aperti e senza copertura;
- e) gli impianti tecnologici e volumi tecnici ($h < 1,80$ ml);
- f) nuove canne fumarie esterne;
- g) condotte di esalazione e aerazione;
- h) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;

- i) rivestimenti delle pareti esterne di un edificio, compresa la coibentazione qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore comunque a cm 15, tale spessore non incide sulla sagoma planivolumetrica (tale intervento non è ammesso sugli edifici classificati 1a,1b,2a);
- j) scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
- k) accessi carrai e loro modificazione;
- l) consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
- m) rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti. È ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm con riferimento all'altezza dei coppi dello stato di fatto, fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato;
- n) griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali.
- o) pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica.
- p) piscine scoperte in lotti edificati.

Gli interventi di recupero dei volumi esistenti (REV) (articolo 16)

Si propone di introdurre alcune condizioni necessarie per meglio precisare questo tipo di intervento e ricondurlo ai suoi contenuti originari.

In particolare si propone che in caso di REV, intervento di ristrutturazione globale che non può prevedere, in ampie porzioni degli immobili, esclusivamente interventi di semplice manutenzione, sia esclusa la possibilità, sia contestuale che successiva, di incrementi "una tantum". Si propone inoltre che debbano essere garantite le dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali P3. Nel testo che segue sono evidenziate le modifiche introdotte; il comma 7 tiene conto anche della proposta di modifica delle NdA che esclude la possibilità di incremento "una tantum" per gli edifici di categoria 2b esistenti in zone private. Circa l'obbligo della realizzazione di adeguate dotazioni di parcheggi pertinenziali le modifiche proposte sono riportate nel paragrafo relativo agli articoli 67 e 68.

Articolo 16 Intervento di recupero dei volumi esistenti (REV)

1. L'intervento di recupero dei volumi esistenti (Vt - articolo 18), è consentito solo nelle singole sottozone di PRG ove esplicitamente previsto **e deve riguardare esclusivamente interventi estesi all'intero edificio di tipo RE4 (articolo 42) e/o RE3 (articolo 41).**

2. Nei volumi degli edifici legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, per interventi globali estesi all'intero edificio o comunque **a porzioni autonome di immobile, corpi di fabbrica con autonomia strutturale e/o funzionale o formale**, all'interno della sagoma planivolumetrica, la Su di progetto deve rispettare unicamente i requisiti tecnici cogenti richiesti per i singoli usi. Tali interventi non necessitano pertanto di verifica della capacità edificatoria del lotto edilizio di riferimento. Il recupero di volumi esistenti non è ammesso quando la Su e/o Sa esistente, è stata declassata e/o utilizzata dopo il 18/7/1986 per la realizzazione, anche parziale, di nuova superficie fuori sagoma.

3. E' ammessa la realizzazione di superficie accessoria purché completamente interrata, fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi relativi alla superficie permeabile o alle alberature esistenti tutelate.

4. Il recupero dei volumi è ammesso anche se gli interventi sugli altri edifici e/o corpi di fabbrica collocati sul medesimo lotto prevedono opere eccedenti la sagoma planivolumetrica.

5. Per interventi successivi al recupero dei volumi esistenti, che comportino la modifica della sagoma planivolumetrica, è necessaria la verifica della capacità edificatoria (compresa la Sa) del lotto di riferimento al 18/7/1986 ad esclusione delle superfici ricavate con REV.

6. L'intervento di recupero dei volumi esistenti pregiudica la possibilità dell'utilizzo, sia contestuale che successivo, dell'incremento "una tantum" fuori sagoma.

Nel caso di edifici che hanno già utilizzato anche parzialmente l'incremento "una tantum" fuori sagoma dopo l'entrata in vigore del presente regolamento edilizio l'intervento REV non è ammesso.

7. Per gli interventi RE2, RE3, RE4 e CD su edifici classificati 1a, 1b, 2a e **2b (sulla base delle limitazioni previste dal PRG vigente)**, si considera come limite dimensionale dell'intervento il volume esistente V_t , depurato dalle superfetazioni che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e 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.). In caso di difficile e/o controversa individuazione della incongruità della alterazione e della carente integrazione tipologica e architettonica, il parere è affidato alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. La superficie utile dei volumi incongrui ma legittimi da eliminarsi in relazione alla corretta metodologia di intervento, qualora esplicitamente previsto dal PRG, può essere totalmente o parzialmente recuperata, mediante congruo intervento di nuova costruzione, a condizione che ciò non pregiudichi i complessivi valori ambientali ed architettonici dell'intero insediamento.

Gli ampliamenti "una tantum" (articolo 17)

In relazione a quanto proposto per gli edifici di categoria 2b si rende necessario adeguare anche la specifica norma del RE. Il testo che segue evidenzia l'integrazione proposta e alcune ulteriori integrazioni finalizzate al chiarimento della norma vigente.

Articolo 17 Ampliamenti "una tantum"

1. Qualora esplicitamente previsto dal PRG vigente per gli edifici esistenti al 18 luglio 1986 non compresi tra quelli classificati 1a, 1b, 2a, **2b**, è consentito, in relazione alle singole unità immobiliari e nella misura indicata dallo stesso PRG, un incremento "una tantum" della Su esistente, a condizione che tale incremento non sia stato concesso a norma del precedente PRG e successive varianti.

L'incremento una tantum può essere utilizzato solo in aggiunta (NC) o entro sagoma (RE4) ad edifici esistenti. Nel caso di demolizione e ricostruzione parzialmente fuori sagoma, l'una tantum è riferibile solo alla porzione ricostruita entro sagoma. Non è invece applicabile nel caso in cui la ricostruzione ecceda il 50% della porzione ricostruita entro la sagoma preesistente.

L'incremento è applicabile anche quando **vi è un aumento delle** unità immobiliari e quando le unità immobiliari sono oggetto di cambio d'uso.

2. L'ampliamento "una tantum" è consentito con riferimento alla Su esistente al 18 luglio 1986 **e alle unità immobiliari esistenti e legittime all'entrata in vigore del vigente regolamento anche nel caso di aumento del numero delle unità**, calcolata con i criteri di cui agli articoli precedenti, comprese le superfici realizzate prima di tale data e condonate con loro datazione esplicitata nella dichiarazione sostitutiva di notorietà.

3. La Su esistente di riferimento per il calcolo è quella al netto di eventuali quote di Su già concesse e di eventuali "una tantum" già utilizzate in data successiva al 18 luglio 1986.

4. Si può utilizzare l'una tantum per realizzare superficie accessoria eccedente la percentuale ammessa; pertanto potrà essere utilizzata anche per la nuova costruzione di autorimesse pertinenziali.

5. L'incremento è utilizzabile solo per gli ampliamenti dell'esistente e non può essere utilizzato per realizzare nuovi edifici funzionalmente autonomi ad eccezione delle autorimesse pertinenziali, con la sola esclusione delle zone produttive.

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato (articolo 22)

Come precisato in premessa si propone di modificare il testo vigente prescrivendo che l'altezza di ciascuna fronte vada riferita alla quota del terreno nella sua situazione attuale e non di progetto, come invece oggi è consentito. Il testo che segue evidenzia la modifica proposta.

Articolo 22 Altezza di ciascuna fronte di fabbricato (Hf)

- 1. Le altezze dei fronti dei fabbricati sono misurate dal piano di utilizzo esterno (piano del terreno esistente, come documentato dallo stato di fatto).**
- Per gli edifici con copertura piana l'altezza dei fronti dei fabbricati è **riferita** alla linea di intradosso dell'ultimo solaio. Per gli edifici con copertura inclinata fino a 45° l'altezza è riferita alla linea di intersezione della faccia esterna delle pareti perimetrali con l'intradosso della struttura della copertura quando in laterocemento o assito quando in legno.
Sono comunque esclusi dal calcolo dell'altezza del fronte i parapetti pieni con altezza minore di ml 1,20.
- Tutte le quote devono essere riferite a un caposaldo (punto fisso) di livellazione da materializzare nel lotto o nell'intorno.**
- Tale altezza si utilizza ai fini della verifica delle distanze degli edifici dai confini, dalle strade; in caso di falde inclinate, **curvilinee** o **di sopraelevazioni** non comprese entro un piano inclinato di 45° le distanze debbono essere verificate tenendo conto dell'altezza complessiva dell'edificio (colmo **o punto più alto**).
- Per la determinazione delle altezze sono esclusi i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

Le distanze minime tra edifici (articolo 34)

Si propone di ripristinare la norma del RE previgente:

Articolo 34 Distanze minime tra edifici

- 1. Per distanza tra gli edifici s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente le proiezioni su un piano orizzontale delle superfici coperte, come definite all'articolo 24.** La distanza minima tra le sagome planivolumetriche degli edifici, come definite all'articolo 21, si intende soddisfatta quando le proiezioni su uno stesso piano orizzontale degli elementi più sporgenti delle facciate si trovano reciprocamente ad una distanza uguale o maggiore di quella minima prescritta.
- Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti se inferiori ai minimi.
- Per interventi di recupero con variazione alla sagoma planivolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate è di ml 10. La norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.
- Per interventi di nuova costruzione compresi nelle zone omogenee A, B e D la distanza minima da osservare fra pareti finestrate fronteggianti è di ml 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In caso di pareti non finestrate vale la distanza minima di ml 3.

5. Per interventi di nuova costruzione, al di fuori delle zone A, B e D, qualora gli edifici, aventi anche una sola parete finestrata, si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12, la distanza da osservare è di ml 10; qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12 la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10.
6. È consentita la costruzione in aderenza.
7. Nel caso di edifici in aderenza, per le distanze tra pareti, anche se finestrate, non valgono le distanze di cui al presente articolo, ferma restando la necessità del requisito di illuminamento R.C. 3.6.

I parcheggi pertinenziali P3 (articoli 62, 67 e 68)

Per fornire una risposta più congrua rispetto al fabbisogno effettivo di parcheggi pertinenziali P3 - necessari a dare risposta adeguata alla domanda di sosta degli utilizzatori dei singoli immobili, esclusi dalla possibilità di monetizzazione e da ricavarsi obbligatoriamente all'interno dell'area di intervento - si propone di adeguare, in particolare per gli usi U1 e U2, le dotazioni oggi richieste prevedendo l'obbligo di realizzare quote più consistenti di parcheggio pertinenziale nel caso di interventi di nuova costruzione NC, anche in rapporto all'effettivo numero di unità immobiliari.

Si propone di introdurre l'obbligo di realizzazione della dotazione P3 per gli interventi REV, oggi esclusi.

Il testo che segue evidenzia le modifiche introdotte.

Articolo 62 Criteri generali relativi agli usi

1. Le funzioni e gli usi di cui al successivo articolo 66 costituiscono la minima unità di classificazione delle attività urbane rilevanti ai fini della presenti norme.
2. Nelle zone da sottoporre a intervento urbanistico preventivo, ove non venga stabilita dal PRG la percentuale minima di Su da destinare ai singoli usi, la scelta fra quelli previsti è demandata ai singoli piani attuativi.
3. Oltre alla descrizione delle funzioni e dei singoli usi vengono stabilite, per ognuno di essi, gli standard e le dotazioni minime di parcheggi (P) e di verde (V) richieste dalle presenti norme quale condizione per consentire gli interventi.
4. I parcheggi e il verde di tipo P1 e V1, di cui ai precedenti articoli 54 e 59, sono opere di urbanizzazione primaria; quelli di tipo P3 e V3, di cui ai precedenti articoli 56 e 61, sono dotazioni di uso comune o privato pertinenti agli abitanti o agli utenti degli organismi edilizi.
5. Gli standard P1, V1 e le dotazioni P3, V3 sono distintamente previste in relazione ai seguenti tipi di intervento:
 - **A** Interventi di nuova costruzione (NC) e di cambio di destinazione d'uso (CD);
 - **B** Interventi di recupero di tipo RE4 senza cambio di destinazione d'uso (CD), compresa la trasformazione di Sa in Su **e gli interventi REV.**
6. Per gli ampliamenti una tantum non è richiesta la dotazione di standard di tipo V3 e P3
7. Per i soli interventi edilizi di tipo RE4, CD e NC (limitata all'utilizzo della Sue) su edifici esistenti che non interessano gli spazi liberi del lotto non sono richieste le eventuali nuove dotazioni V3 e P3, ad esclusione degli usi commerciali **e degli interventi REV.**
8. Nei cambi di destinazione d'uso (CD), come definiti dai precedenti articoli 44 e 45 e fatte salve le eccezioni previste all'articolo 63, il rispetto degli standard specifici è richiesto, indipendentemente dalla effettiva con-

sistenza, solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso standard superiori a quelli previsti per l'uso preesistente.

9. Nei piani particolareggiati, fatta salva la dotazione di standard richiesta dai singoli usi deve comunque essere garantito il rispetto delle dotazioni previste dalla legislazione regionale.

10. Le superfici P1 devono essere necessariamente ricavate sul lotto, di norma in fregio alla pubblica via ed esterne alla recinzione. Nel caso di impossibilità a ricavare su aree libere del lotto di pertinenza parcheggi pubblici di tipo P1, questi possono essere soddisfatti con tipologia multipiano, verificandone l'inserimento ambientale, sempre sul lotto.

11. Le superfici V1, di forma compatta o comunque idonea all'utilizzazione cui sono destinate, debbono, di norma, essere ricavate sul lotto o sul comparto di piano particolareggiato in fregio alla pubblica via. Il soddisfacimento dello standard V1 può anche essere dimostrato mediante l'utilizzo di quote di aree situate nell'ambito del quartiere, destinate a V (verde pubblico) o a CVT (verde territoriale).

12. Una quota degli spazi destinati a P1 e P3, da dimensionarsi con le modalità definite dai successivi articoli 67, 68, 69, 70, 71, deve essere attrezzata per il posteggio di veicoli a due ruote, nella misura del 15%.

13. Per nuovo insediamento di attività commerciale (U6, U7; U8) si intende, l'insediamento di nuova attività o un ampliamento di attività esistente con superamento delle soglie di cui al punto 5.2.5 dei "Criteri". Unica eccezione è una nuova attività commerciale di vicinato U6 in una unità immobiliare già commerciale (di qualsiasi dimensione), o frazionamenti di unità commerciali esistenti verso U6.

14.

Articolo 67 Funzione abitativa (A)

1. Rientra nella funzione abitativa l'uso U1.

1.1 L'uso U1 comprende: abitazioni, case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, abitazioni collettive, residence, collegi, convitti e studentati.

1.2 Per l'**uso U1** sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

a) intervento preventivo: standard totale = 30 mq/abitante teorico, V3 non richiesto

b) intervento diretto:

A P1 = 10% Su

P3 = **minimo 50% Su, con minimo un posto auto per ogni unità immobiliare**

V3 = 50% Sf per Sf > 1.000 mq

B P3 = **minimo 50% Su, con minimo un posto auto per ogni unità immobiliare**

Articolo 68 Funzione terziaria (B)

1. La funzione terziaria (B) si articola in: funzione terziaria direzionale (B/1), terziaria di servizio (B/2) e terziaria commerciale (B/3).

2. Rientra nella funzione terziaria direzionale (B/1) l'uso U2.

2.1 L'**uso U2** comprende, ad esempio, indipendentemente dalla loro dimensione: uffici e studi professionali, servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, sedi di associazioni e di organismi partecipativi, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91, attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo), edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali e scolastiche, ricreative e sportive.

2.2 Per l'uso U2 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

A P1 = 40% Su

P3 = **minimo 50% Su, con minimo un posto auto per ogni unità immobiliare**

V1 = 60% Su

V3 non richiesto

B P1 = 40% Su

P3 = **minimo 50% Su, con minimo un posto auto per ogni unità immobiliare**

(omissis)

Norme per la tutela del verde in rapporto agli interventi edilizi (articoli 26, 107, 109, 112 e 113)

Al fine di adeguare e precisare le norme vigenti su diversi fronti, in accordo con il Regolamento del verde vigente, si propone l'introduzione delle integrazioni, precisazioni e modifiche di seguito specificate.

All'articolo 26 comma 1 lettera b) è necessario specificare, in particolare, relativamente alla superficie verde con permeabilità profonda, che sulla stessa non è consentita, in ragione della sua inidoneità a tale scopo, la messa a dimora di essenze arboree; il testo che segue evidenzia le precisazioni introdotte.

Articolo 26 Superficie verde con permeabilità profonda

La superficie verde con permeabilità profonda è la superficie del lotto con le seguenti caratteristiche:

- a) per almeno il 50% della quota prevista priva di manufatti sia superficiali sia interrati sia di pavimentazione;
- b) per la restante parte priva di manufatti superficiali, eventualmente anche con la presenza di manufatti interrati purché sovrastati da uno spessore di terreno di almeno ml 1,5. **Su tale superficie è consentita esclusivamente la messa a dimora di essenze arboree arbustive ma la stessa può essere computata al fine del raggiungimento della superficie di pertinenza delle alberature da piantumare (25 mq).**

Le superficie destinate a parcheggio (P1 e P3), anche se permeabili, non possono essere computate come superficie verde con permeabilità profonda.

All'articolo 107, commi 6 e 8, è opportuno introdurre le specificazioni e rettifiche di seguito evidenziate.

Articolo 107 Alberature

1. Sono tutelate tutte le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm 20 (circonferenza cm. 63) appartenenti ai gruppi A, B e C delle tabelle contenute nelle norme di dettaglio.
2. Sono tutelate tutte le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm 40 (circonferenza cm. 126) appartenenti al Gruppo D delle tabelle contenute nelle norme di dettaglio.
3. Le misure precitate devono essere rilevate a ml 1,30 dal colletto.
4. Le alberature a portamento policormico sono tutelate qualora i fusti di diametro superiore a cm 10, costituiscano diametro complessivo superiore a quello delle dimensioni citate ai precedenti capoversi.
5. L'abbattimento delle alberature tutelate di cui ai commi 1 e 2 (con esclusione degli esemplari di grande rilevanza) in rapporto con gli interventi edilizi può essere consentito nei seguenti casi:
 - a) quando l'alberatura non consenta la realizzazione di un'opera edilizia di pubblica utilità o di interesse pubblico o la realizzazione di un piano particolareggiato;
 - b) quando l'alberatura non consenta la realizzazione di opere edili private rientranti nella casistica di cui all'articolo 109.

c) Quando l'abbattimento è in funzione del riassetto di aree verdi rientranti nella casistica di cui all'articolo 108.

6. L'approvazione di un piano particolareggiato o di un progetto di opera di urbanizzazione con cessione delle relative aree al Comune, approvato dai competenti uffici, costituisce autorizzazione in deroga alle norme del presente capo.

7. Per "albero di grande rilevanza" si intende un esemplare arboreo avente diametro del tronco, rilevato a ml 1,30:

- a) per genere e specie appartenente ai gruppi A, B e C avente diametro del tronco superiore a cm 60 (circonferenza cm 189);
- b) per genere e specie appartenente al Gruppo D avente diametro del tronco superiore a cm 100 (circonferenza cm 315).

8. Nel caso di necessità di abbattimento per motivi fitosanitari, **statici** o altri motivi non collegati ad interventi edilizi l'interessato dovrà inoltrare **agli Uffici comunali competenti** apposita istanza con una documentazione **(nel caso di pericolo vedi articolo 45 Norme di dettaglio)** che preveda il reintegro con i criteri **previsti dal Regolamento del verde in uso.**

All'articolo 109, comma 3, è necessario aggiungere, in accordo con l'articolo 26 delle stesse Norme di principio, le precisazioni di seguito evidenziate.

Articolo 109 Realizzazione di opere edili private

1. L'abbattimento di alberature tutelate, con esclusione degli esemplari di grande rilevanza, è ammesso in relazione alla realizzazione di opere edili di natura privata a fronte della presentazione di un progetto di complessiva riqualificazione del verde a firma di tecnico abilitato.

Il progetto di riqualificazione del verde deve essere conforme a quanto previsto all'articolo 113.

Le alberature abbattute devono essere sostituite con altre aventi complessivamente equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea).

2. Si assume come equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea) quella ottenibile complessivamente da più esemplari posti a sostituire l'albero di cui è ammesso l'abbattimento, a condizione che la somma complessiva delle superfici delle ipotetiche sezioni dei tronchi rilevate ad ml 1,30 dal colletto dei nuovi alberi non sia inferiore al 50% della singola superficie della sezione del tronco, (pure rilevata a ml 1,30 dal colletto), dell'albero di cui è prevista la sostituzione.

3. La sostituzione è ammessa solo a condizione che **nella porzione di lotto permeabile così come definito all'art. 26** - fatte salve le norme di livello superiore sulle distanze degli alberi ed arbusti dai confini - sussistano (una volta **detratta la somma delle aree sulla quale insistono le alberature esistenti, calcolate assegnando 25 mq ad ogni esemplare arboreo**) i seguenti spazi atti ad ospitare le nuove alberature:

- a) mq 25 per ogni esemplare arboreo; tale superficie deve risultare a permeabilità profonda, **così come specificato al precedente art. 26 punto b).**
- b) l'alberatura deve essere messa a dimora ad una distanza minima, di ml 3 **da edifici e manufatti, di ml 5 da altre alberature esistenti e/o di progetto** fermo restando che le alberature piantumate in sostituzione sono comunque salvaguardate anche per il tempo necessario al raggiungimento delle dimensioni minime di tutela.

All'articolo 112, commi 1, 4, 6 ed 8, è necessario aggiungere, le precisazioni di seguito evidenziate.

Articolo 112 Aree e volumi di pertinenza

1. Per area di pertinenza delle alberature tutelate, sia relativamente all'apparato aereo sia radicale, si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno per almeno 270° da cielo a terra, anche disaggregati, avente come punto di riferimento il centro del tronco dell'albero, **che non potrà essere interessata da alcun manufatto**, secondo la seguente articolazione (i diametri del tronco sono misurati a ml 1,30 dal piano di campagna):

per piante con diametro del tronco da > cm 20 a ≤ a cm 35	ml. 4 di raggio
per piante con diametro del tronco da > cm 35 a ≤ a cm 50	ml. 5 di raggio
per piante con diametro del tronco da > cm 50 a ≤ a cm 80	ml. 7 di raggio
per piante con diametro del tronco > cm 80	ml. 9 di raggio

La rimanente porzione, se interessata da manufatti esistenti, potrà essere ulteriormente occupata da manufatti di progetto fino al raggiungimento dei 90°

2. La proiezione dell'area di pertinenza ad una quota inferiore al piano di campagna genera idealmente il volume di un solido definito volume di pertinenza (cilindro).

3. Tale "quota inferiore al piano di campagna" (profondità) viene definita in:

- ml 2 per piante con diametro del tronco da > cm 20 a ≤ cm 35
- ml 2,5 per piante con diametro del tronco da > cm 35 a ≤ cm 50
- ml 3,5 per piante con diametro del tronco da > cm 50 a ≤ cm 80
- ml 5 per piante con diametro del tronco da > cm 80

4. In ogni caso nessun manufatto in elevazione (compresi marciapiedi e pavimentazioni non permeabili) può erigersi a distanza inferiore a ml 3 dal centro dell'albero interessato.

Distanze inferiori sono ammesse esclusivamente nei casi di ripristino o rifacimento di marciapiedi, cordoli e pavimentazioni non permeabili esistenti, a condizione che i cordoli e i muretti di contenimento siano realizzati su travi, con fondazioni di tipo puntiforme.

Le pavimentazioni non permeabili devono essere realizzate per uno spessore complessivo, compreso il sottofondo, non superiore a cm 15 dalla quota del piano di campagna.

Nel caso in cui la pavimentazione esistente, soggetta ad intervento di ripristino o rifacimento, interessi l'area circostante il colletto della pianta, è necessario prevedere un'area permeabile (cercine) del diametro di ml 2.

5. Per gli alberi di grande rilevanza tale distanza non può essere inferiore a ml 5.

6. Le aree di pertinenza delle alberature possono essere interessate, da pose di pavimentazioni superficiali permeabili, **in materiale plastico grigliato avente percentuale di apertura superiore al 50% o in massello autobloccante grigliato**, per una superficie complessiva non superiore al 50% dell'area stessa a condizione che:

- a) sia garantito il mantenimento di un cercine a terreno nudo o inerbito, circostante il tronco complessivamente di superficie non inferiore a mq 10 (mq 15 per gli esemplari di grande rilevanza);
- b) gli interventi di posa delle pavimentazioni non comportino sottofondazioni e scavi che alterino lo strato superficiale del terreno per una quota superiore a cm 15 misurata dalla quota originaria del piano di campagna.

7. Tali aree e volumi di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal PRG vigente e definiti dalle «*norme di principio*», sono da considerarsi non direttamente edificabili.

8. Gli edifici esistenti o i manufatti e le porzioni di essi ricadenti anche parzialmente all'interno delle aree e dei volumi di pertinenza delle alberature tutelate possono essere demoliti o ricostruiti senza eccedere le dimensioni esistenti (planimetriche o altimetriche), sia entro che fuori terra; tale limite deve essere rispettato anche per gli scavi connessi.

Nei casi in cui non siano previsti interventi cesori alla chioma delle piante interessate e previa presentazione di una perizia redatta da tecnico abilitato che certifichi che i lavori non arrechino danno alla pianta né pregiudichino lo sviluppo futuro sono ammesse sopraelevazioni agli edifici, ai manufatti o porzioni a sbalzo per un massimo di ml 1.50 ricadenti all'interno dei volumi (parte aerea) e delle aree di pertinenza; la distanza del manufatto dal fusto non può essere comunque inferiore a ml 3,00.

In presenza di essenze arboree a portamento piramidale tale distanza minima dovrà essere misurata dalla proiezione della chioma sul terreno.

All'articolo 113, commi 1, 2 e 3, è necessario aggiungere, le precisazioni di seguito evidenziate.

Articolo 113

Prescrizioni per la realizzazione di progetti edilizi e scelta delle specie vegetali

1. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal PRG, gli spazi scoperti che contribuiscono a garantire tale dotazione, anche già esistenti devono essere sistemati a verde come previsto dai successivi commi 2 e 3.

2. Negli spazi di cui al precedente comma 1, nel caso l'intervento riguardi la realizzazione e cessione del verde pubblico V1, devono essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq 100 della superficie da cedere, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi (minimo cinque esemplari) ogni mq 100. Il numero di alberi deve essere arrotondato all'unità superiore.

3. Negli spazi di cui al precedente comma 1, nel caso l'intervento riguardi la realizzazione del verde privato V3, contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi, devono essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq 150 di superficie del lotto, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi (minimo cinque esemplari) ogni mq 150 di superficie del lotto non coperta. Il numero di alberi deve essere arrotondato all'unità superiore.

4. La scelta delle specie deve avvenire con i seguenti criteri:

- a) almeno il 60% delle specie vegetali comprese nelle tabelle contenute nelle norme di dettaglio, nei Gruppi A e B tenendo presente che le specie appartenenti al Gruppo B non dovranno superare il 20% del totale.
- b) almeno il 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

5. Gli alberi di alto fusto messi a dimora devono avere, a ml 1,30 dal colletto, diametro non inferiore a cm 8, disporre di idoneo "pane di terra"¹, provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica, disporre di garanzia all'attecchimento.

6. In tutti i progetti riguardanti le aree esterne, da presentarsi a firma di un tecnico abilitato, le alberature esistenti e le formazioni arbustive significative devono essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica e relazione tecnica.

7. I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, devono essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto sottoposte a tutela, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

8. Parte integrante di ogni progetto edilizio, oltre a quanto definito dai precedenti commi del presente articolo, è il progetto definitivo delle sistemazioni degli spazi scoperti. Il progetto deve chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature; in caso di verde attrezzato e di ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area, si rimanda alle specifiche di progettazione contenute nelle norme di dettaglio.

9. Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

10. Per i nuovi interventi gli spazi a parcheggio pubblico a raso, eccedenti i 10 posti auto devono essere dotati di alberature che a maturazione consentano una completa copertura dell'area di sosta; tali alberature a differenza delle norme di cui agli articoli precedenti potranno avere un'area permeabile (cercine) del diametro di ml 2.

¹ non risultare perciò estirpati a radice nuda, esclusi i generi *Populus* e *Salix*

REGOLAMENTO EDILIZIO - NORME DI PRINCIPIO: ULTERIORI INTEGRAZIONI

Si propongono inoltre le seguenti ulteriori integrazioni del testo vigente, finalizzate ad una migliore ed univoca applicazione dello stesso e alla migliore integrazione delle competenze degli organi nell'ambito della gestione del processo edilizio.

Articolo 37 - Potenzialità edificatoria delle aree

Si propone di integrare l'articolo nel modo seguente:

Articolo 37 Potenzialità edificatoria delle aree

1. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal PRG vigente e dalle presenti norme. Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf) rappresentano la massima potenzialità edificatoria delle aree qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti.
2. In particolare tale potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli disciplinati dalle Norme di Attuazione del PRG, dalla presenza di alberature oggetto di tutela e da altri vincoli derivanti da norme nazionali o regionali.
3. Le aree costituenti singoli lotti, su cui computare la capacità edificatoria o la saturazione dell'indice, sono quelle risultanti da certificazione catastale al 18 luglio 1986, data di adozione del PRG vigente.
4. **La legittimità dello stato di fatto degli edifici e delle unità immobiliari è vincolata all'esistenza di licenza, concessione, autorizzazione o condono edilizio rilasciati e/o altri atti abilitativi (articolo 26 L. 47/85 e DIA).**
5. **Per gli edifici esistenti realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) la Sue viene computata sulla base della documentazione catastale di primo impianto (1939/40) calcolata con i criteri stabiliti dalle presenti norme.**
6. **Gli edifici esistenti realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed il 12 ottobre 1955 (data di adozione del primo PRG) privi di licenza edilizia, esterni al perimetro di applicazione del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca, la cui consistenza planivolumetrica è documentata da planimetria catastale originaria o da altri documenti tecnici probatori, sono da considerarsi legittimi. La Sue viene computata sulla base della planimetria catastale originaria o di altri documenti tecnici probatori e con i criteri stabiliti dalle presenti norme.**

Articolo 94 - Edifici di valore storico - culturale e testimoniale (2b)

Si propone di integrare tale articolo nel modo seguente:

Articolo 94 Edifici di valore storico - culturale e testimoniale (2b)

1. Per gli edifici classificati 2b all'interno del centro storico la salvaguardia si intende limitata alle facciate classificate **e gli interventi sono soggetti alle prescrizioni di cui al comma 1 dell'articolo 93 e alla metodologia di cui al comma 2 dell'articolo 93.**
2. Per gli edifici della periferia storica (A. Casamenti; B. Case a schiera; C. Case operaie mono e plurifamiliari, borghesi private; D. Villini e ville; E. Palazzine d'affitto multialloggio; F. Edifici residenziali storici (1899 - 1939) della prima periferia) con "vincolo tipologico" di PRG è richiesta la conservazione dell'involucro esterno ed anche delle caratteristiche distributive generali con possibilità di mutamento dell'ubicazione del blocco scala nei casi di tipologie elementari, dove risulti indifferente e non alterante una diversa dislocazione.

3. Per motivi strettamente statici e di sicurezza dell'operare è possibile la demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile. La richiesta di demolizione sarà valutata dalla CQAP che potrà prescrivere eventuali e speciali cautele o modalità esecutive e/o l'impiego degli stessi materiali preesistenti.

Articolo 97 bis - Impianti accessori all'edificio (nuovo articolo)

Si propone di introdurre un nuovo articolo finalizzato al maggiore controllo della qualità dell'ambiente urbano, con particolare riferimento agli impianti accessori all'edificio (impianti per la ricezione dei segnali televisivi e terrestri, parabole satellitari). Tale nuovo articolo integra la disciplina specifica vigente riferita agli immobili soggetti a disciplina di conservazione, estendendola anche agli immobili non soggetti alla stessa.

Articolo 97 bis Impianti accessori all'edificio

1. Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione globale devono essere centralizzati e inseriti sul tetto degli edifici in posizione tale da inserirsi nell'architettura dello stesso. In particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari, devono mimetizzarsi con i colori dei tetti se in laterizio rosso coppo/tegola; la loro collocazione non deve avvenire sui colmi verso i fronti principali. Vanno quindi collocati su falde secondarie nascoste il più possibile da viste panoramiche.

Articolo 122 - Prescrizione di abusi edilizi minori

Si propone l'adeguamento dei riferimenti di legge in relazione alle nuove norme nel frattempo entrate in vigore.

Articolo 122 Prescrizione di abusi edilizi minori

1. Qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione gli interventi edilizi abusivi che non abbiano comportato aumento di superficie utile, alterazione della sagoma planivolumetrica o nuova costruzione, si ritengono sanati a tutti gli effetti amministrativi, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni.
2. Il termine di prescrizione delle opere riconducibili alla manutenzione straordinaria (RE2), abusivamente eseguite, è di anni cinque.
3. **La prescrizione di cui al punto 1 è applicabile anche su immobili vincolati ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.Lgs. 42/04, a condizione che sia ottenuto il benestare della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.**
4. **La prescrizione di cui al presente articolo è applicabile anche su immobili vincolati ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/04 a condizione che sia stata ottenuta l'accertamento compatibilità paesaggistica limitatamente agli interventi di cui al comma 36 della Legge 308/2004.**
5. Per gli interventi di cui al punto 1 l'esistenza dei presupposti dovrà essere dimostrata con specifica documentazione, mentre per i casi di cui al punto 2 potrà essere comprovata con atto sostitutivo di notorietà
6. È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità con il pagamento delle sanzioni previste dalla legge.

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO - NORME DI DETTAGLIO

Norme per la tutela del verde in rapporto agli interventi edilizi (articolo 45 del Regolamento Edilizio - Norme di dettaglio)

All'articolo 45 sono necessarie precisazioni in riferimento, in particolare, alle essenze arboree presenti sulle aree di intervento. Il testo che segue evidenzia l'integrazione apportata.

Articolo 45 Interventi urgenti

1. Gli interventi **relativi a edifici, manufatti e a essenze arboree tutelate** che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo titolo abilitativo presentando una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.

Gli interventi di salvaguardia per l'incolumità di persone e cose possono essere soltanto di carattere provvisorio e non possono quindi prevedere o preconstituire la realizzazione definitiva dell'opera, la quale potrà avere esecuzione solo con il titolo abilitativo previsto dal presente regolamento.

2. Entro i 30 giorni successivi alla comunicazione dovrà seguire un progetto a sanatoria gratuito per lavori oggetto della comunicazione.

3. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto dovrà dotarsi dell'ideoneo titolo.

4. Nel caso di edifici classificati dal PRG l'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione dell'edificio, in quanto questa è soggetta alle specifiche norme di cui al Titolo VI del Capo I delle *"norme di principio"*.

5. Nel caso di interventi relativi ad essenze arboree tutelate la comunicazione dovrà essere inviata agli Uffici Comunali competenti. Entro i 30 giorni successivi alla data della comunicazione dovrà pervenire apposita istanza così come previsto al Titolo 1 Capo III, art. 107, comma 8, delle *"norme di principio"*.

Seminterrati

I monolocali ai piani terra in zona esterna al centro storico (titolo VII requisiti cogenti)

Al fine di non consentire, come specificato in premessa, l'uso, del tutto discutibile, dei locali seminterrati per funzioni che prevedono la presenza continuativa di persone (compresa la residenza), e la realizzazione di monolocali ai piani terra degli edifici senza aperture su almeno due fronti, si propone di modificare, come di seguito evidenziato, i requisiti cogenti 3.6 "ILLUMINAMENTO NATURALE E ARTIFICIALE", 3.10 "VENTILAZIONE" e 7.2 "DOTAZIONE, DIMENSIONAMENTO E ORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI".

TITOLO VII – Requisiti cogenti

(omissis)

RC 3.6 ILLUMINAMENTO NATURALE E ARTIFICIALE

ESIGENZE DA SODDISFARE

Il controllo dell'illuminamento naturale è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza di benessere visivo .

In riferimento ad ogni attività quindi e allo specifico compito visivo dell'utenza, l'illuminamento naturale è assicurato da tutti gli elementi tecnici di adeguate caratteristiche.

CAMPO DI APPLICAZIONE

Tutte le funzioni, limitatamente agli spazi per attività principale.

In relazione al campo di applicazione il requisito si articola in:

R.C. 3.6.1 : ILLUMINAMENTO NATURALE PER LA FUNZIONE ABITATIVA, LE ABITAZIONI A SERVIZIO DELLE ALTRE FUNZIONI, ALBERGHIERO

R.C. 3.6.2 : ILLUMINAMENTO NATURALE PER TUTTE LE ALTRE FUNZIONI

R.C. 3.6.3 : ILLUMINAMENTO ESCLUSIVAMENTE ARTIFICIALE

LIVELLI DI PRESTAZIONE

I livelli di prestazione sono quantificati dal fattore di luce diurna medio (FLDm), definito come rapporto [%], fra l'illuminamento medio dello spazio chiuso e l'illuminamento esterno ricevuto, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto, senza irraggiamento diretto del sole.

Per la illuminazione artificiale i livelli di prestazione sono definiti in Lux. Livelli adeguati di illuminazione artificiale sono definiti, per le specifiche funzioni, dalle norme di buona tecnica .

R.C. 3.6.1 - Illuminamento naturale per la funzione abitativa, le abitazioni a servizio delle altre funzioni, alberghiero

INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 76 COMMA 1

Negli spazi di attività principale e per almeno un bagno delle funzione abitativa (con esclusione dei monocali), il livello di FLDm non deve essere inferiore al 2%, fatti salvi valori maggiori richiesti negli studi professionali in rapporto alla entità dell'impegno visivo e fino al limite del 6%.

E' ammesso l'illuminamento naturale tramite affacciamento delle finestre su cortili principali, secondari e chiostrine, alle condizioni precisate nell'allegato A / 2.

Specifiche per la funzione A (abitativa):

- **non sono ammessi alloggi con sole aperture poste su piani verticali orientati esclusivamente a nord.**
- **nei monocali deve essere garantito, comunque, il fattore medio di luce diurna oltre al requisito dimensionale delle forature.**

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 76 COMMA 2

Qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi, intervenire sul numero e dimensione delle aperture esterne, per gli spazi di fruizione per attività principale deve essere garantito il livello del fattore di luce diurna medio

$$\text{FLDm} \geq 1\%$$

Per gli spazi di attività principali esclusa la funzione abitativa, qualora vincoli oggettivi non permettano il conseguimento del requisito delle nuove costruzioni, va assicurato un FLDm non inferiore all'1% con la integra-

zione di illuminazione artificiale tale da raggiungere un illuminamento adeguato secondo le norme di buona tecnica .

Specifiche per la funzione A (abitativa):

- con l'esclusione dei piani terra sono ammessi alloggi con aperture poste su piani verticali esclusivamente orientati a nord solo su edifici classificati 1a, 1b, 2a e 2b con le limitazioni di cui sopra.
- nei monocalci deve essere garantito, comunque, il fattore medio di luce diurna oltre al requisito dimensionale delle forature.

(omissis)

RC 3.10 VENTILAZIONE

ESIGENZE DA SODDISFARE

Il controllo della ventilazione degli spazi chiusi è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza del benessere termigrometrico e del benessere respiratorio-olfattivo.

Detto equilibrio è strettamente correlato alla presenza delle persone all'interno degli spazi.

La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:

- controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
- assicurare l'afflusso dell'aria richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione².

Al raggiungimento del requisito concorrono le caratteristiche tipologiche e di esposizione al vento dell'edificio.

CAMPO DI APPLICAZIONE

Tutte le funzioni d'uso

Il requisito, in relazione al campo di applicazione, è suddiviso in:

Il requisito, in relazione al campo di applicazione, è suddiviso in:

- RC 3.10.1: **ventilazione per le funzioni A, D, abitazioni a servizio delle altre funzioni.**
- RC 3.10.2: **ventilazione per tutte le altre funzioni, esclusi gli allevamenti zootecnici**

LIVELLI DI PRESTAZIONE

Il livello di prestazione è espresso in numero di ricambi d'aria orario " n " [m^3/hm^3], che rappresenta il rapporto tra il volume d'aria rinnovato in un ora all'interno dello spazio ed il volume dello spazio medesimo.

I ricambi d'aria si distinguono in:

- continui, se ottenuti attraverso la permeabilità degli infissi e attraverso le prese d'aria esterne;
- discontinui, se avvengono con il controllo da parte dell'utente, ad esempio, tramite l'apertura delle finestre, oppure tramite la ventilazione meccanica comandata dall'utente.³

² Nei locali in cui sono installati apparecchi a gas o apparecchi di cottura deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta dalla combustione (vedere punto 3.1 della UNI 7129).

Punto 4.1 - Tipo A: apparecchi previsti per non essere collegati a un condotto o a un dispositivo di evacuazione dei prodotti della combustione verso l'esterno del locale. Tipo B: apparecchi previsti per essere collegati a un condotto o a un dispositivo di evacuazione dei prodotti della combustione verso l'esterno del locale; l'aria comburente è prelevata direttamente nell'ambiente dove gli apparecchi sono installati.

Viene di seguito riportato un estratto dei punti più significativi della UNI 7129, approvata con DM 21/4/93, pubblicato sulla G.U. n. 43 del 3/5/93 e recante norme per la sicurezza per gli apparecchi a gas per uso domestico aventi portata termica non superiore a 35kw.

Punto 3.1 - L'afflusso dell'aria di combustione deve preferibilmente avvenire per via diretta tramite:

- aperture permanenti praticate sulle pareti esterne dei locali da ventilare;
- condotti di ventilazione singoli oppure ramificati.

È consentita la ventilazione indiretta mediante prelievo da locali attigui con le limitazioni di cui al punto 3.3 della citata UNI.

Punto 3.2 - Le aperture su pareti esterne del locale da ventilare devono:

- avere sezione libera netta di almeno 6 cm^2 per ogni kw con un minimo di 100 cm^2 ;

- essere situate ad una quota prossima a quella del pavimento; ove questo non sia possibile la sezione dovrà essere aumentata di almeno il 50%.

DM 21/4/93, art. 1 punto b - Per gli apparecchi a gas privi del dispositivo di sicurezza per assenza di fiamma, le aperture di ventilazione di cui alla UNI 7129 devono essere maggiorate del 100% con un minimo di 200 cm^2 .

³ Nell'elenco seguente i ricambi s'intendono continui salvo quando viene indicato diversamente.

Qualora la permeabilità degli infissi e le prese d'aria esterna non riescano a garantire il raggiungimento dei ricambi d'aria continui prescritti, occorre ricorrere anche alla ventilazione continua meccanica.⁴

- **R.C. 3.10.1 - Ventilazione per le funzioni A, D, abitazioni al servizio delle altre funzioni.**

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 76 COMMA 1

Spazi per attività principale:

- presenza di superfici apribili tali da permettere ricambi discontinui in misura equivalente a quella necessaria al soddisfacimento del requisito della superficie illuminante richiesta al R.C. 3.6 della corrispondente funzione e per gli interventi articolo 76 comma 1
- $n \geq 0,2 \text{ m}^3/\text{hm}^3$
- in particolare per le cucine, comprese quelle in nicchia, o zona cottura: in aggiunta a quanto previsto per i locali della funzione principale, $n \geq 3 \text{ m}^3/\text{hm}^3$ (ricambio discontinuo) da ubicare in corrispondenza dei punti di cottura, con collegamento esterno tramite canna di esalazione.

Bagni, servizi igienici:

- $n \geq 0,2 \text{ m}^3/\text{hm}^3$ se dotati di apertura all'esterno
- $n \geq 5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$ se non dotati di apertura all'esterno, assicurata da impianto di estrazione forzata (ricambi discontinui), temporizzato con comando automatico in modo da assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente;
- $n \geq 2 \text{ m}^3/\text{hm}^3$ se non dotati di apertura all'esterno, assicurati da estrazione continua attraverso ventilazione meccanica.

Nella funzione abitativa, **con esclusione dei monolocali:**

- almeno un servizio igienico deve essere dotato di apertura all'esterno;
- deve essere favorito il ricambio d'aria con adeguato riscontro di finestre collocate su pareti diverse.

Spazi di circolazione e collegamento ad uso comune:

- $n \geq 0,2 \text{ m}^3/\text{hm}^3$

nelle scale i ricambi discontinui devono essere garantiti dalla presenza di finestre apribili a ciascun piano di superficie non inferiore a 1/20 della superficie del vano. E' ammessa la ventilazione dall'alto attraverso: lucernari la cui apertura reale sia non inferiore a m^2 0,40 per ogni piano servito, compreso quello terreno; Fatte salve le condizioni di sicurezza al fuoco, per vani scala senza pareti che confinano con esterno dell'edificio, è ammessa la sola ventilazione meccanica, che assicuri un ricambio $n \geq 1$, temporizzata con immissione ed estrazione.

Spazi ad uso comune per attività collettive (es. sale condominiali):

- $n \geq 0,2 \text{ m}^3/\text{hm}^3$
- ricambi discontinui $n \geq 5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$.

Spazi di pertinenza dell'unità immobiliare o dell'organismo abitativo (autorimesse):

per le autorimesse vedere la normativa specifica.⁵

Specifiche per la funzione A (abitativa):

- **gli alloggi al piano terra non possono avere affacci posti esclusivamente su pareti che prospettano su percorsi pubblici o privati di uso pubblico, su portici, su androni e corridoi di uso comune (questi affacci sono considerati affacci secondari)**
- **deve essere garantito il ricambio d'aria con adeguato riscontro di finestre collocate su piani diversi (ivi compresa l'eventuale apertura posta nel servizio igienico) con esclusione dei monolocali e dei bilocali;**
- **non sono ammessi alloggi con sole aperture poste su piani verticali orientati esclusivamente a nord.**
- **nei monolocali deve essere garantito, comunque, il fattore medio di luce diurna oltre al requisito dimensionale delle forature.**

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 76 COMMA 2

Il requisito s'intende soddisfatto quando sono garantiti gli stessi livelli di cui al punto precedente.

⁴ Vedere l'art.5 del DM 5/7/1/75.

⁵ DM 1/2/1986 - Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

- Qualora non si raggiungano i rapporti tra superficie delle aperture e superficie di pavimento previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il requisito si ritiene soddisfatto qualora sia presente una superficie ventilata apribile (ricambi discontinui) equivalente a quella necessaria al soddisfacimento del requisito della superficie illuminante richiesta al R.C. 3.6. della corrispondente funzione e per gli interventi articolo 76 comma 2

Per i bagni privi di finestratura, ove ammessa dal R.C. 3.6, deve comunque essere presente una delle seguenti soluzioni, alternative tra loro:

- un apertura anche con l'installazione di griglia sulle pareti esterne della superficie di m^2 0,20. Tale installazione non costituisce variazione estetica;
- ricambio meccanico in grado di garantire ricambi discontinui $n \geq 5 \text{ m}^3/\text{m}^3\text{h}$, temporizzato con immissione ed estrazione.

Ad esclusione della funzione residenziale è ammesso in alternativa il ricambio e/o trattamento meccanico, che garantiscono un requisito aerale come definito dalle norme di buona tecnica⁶. Dovranno in ogni caso essere previste superfici apribili pari al 1/40 della superficie del pavimento, collocate a parete.

Spazi di circolazione e collegamento ad uso comune:

- $n \geq 0,1 \text{ m}^3/\text{hm}^3$

nelle scale i ricambi discontinui devono essere garantiti dalla presenza di finestre apribili a ciascun piano di superficie non inferiore a 1/20 della superficie del vano. E' ammessa la ventilazione dall'alto attraverso l'cerniera la cui apertura reale sia non inferiore a m^2 0,40 per ogni piano servito, compreso quello terreno; Fatte salve le condizioni di sicurezza al fuoco, per vani scala senza pareti che confinano con l'esterno dell'edificio, è ammessa la sola ventilazione meccanica, che assicuri un ricambio $n \geq 1$.

Specifiche per la funzione A (abitativa):

- **gli alloggi al piano terra non possono avere affacci posti esclusivamente su pareti che prospettano su percorsi pubblici o privati di uso pubblico, su portici, su androni e corridoi di uso comune (questi affacci sono considerati affacci secondari)**
- **deve essere garantito il ricambio 'aria con adeguato riscontro di finestre collocate su piani diversi (ivi compresa l'eventuale apertura posta nel servizio igienico) con esclusione dei monocali e dei bilocali ;**
- **non sono ammessi nuovi alloggi con sole aperture poste su piani verticali orientati esclusivamente a nord.**
- **con l'esclusione dei piani terra sono ammessi alloggi con aperture poste su piani verticali esclusivamente orientati a nord solo su edifici classificati 1a, 1b, 2a e 2b con le limitazioni di cui sopra.**
- **nei monocali deve essere garantito, comunque, il fattore medio di luce diurna oltre al requisito dimensionale delle forature.**

R.C. 3.10.2- Ventilazione per tutte le altre funzioni, esclusi gli allevamenti zootecnici

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 76 COMMA 1

Spazi per attività principale:

ricambio continuo:

- $n \geq 0,2 \text{ m}^3/\text{hm}^3$ (salvo maggiori livelli richiesti in rapporto alla specifica destinazione);

ricambio discontinuo:

- presenza di superfici apribili tali da permettere ricambi discontinui in misura equivalente a quella necessaria al soddisfacimento del requisito della superficie illuminante richiesta al R.C. 3.6 della corrispondente funzione e per gli interventi articolo 76 comma 1

se la ventilazione è assicurata da superfici apribili le finestre situate in copertura, o in posizione non facilmente raggiungibile, devono avere meccanismi di apertura azionabili dal basso.

È ammesso in alternativa il ricambio e/o trattamento meccanico, che garantiscono un requisito aerale come definito dalle norme di buona tecnica⁷. Dovranno in ogni caso essere previste superfici apribili pari al 1/40 della superficie del pavimento, collocate a parete.

Bagni, servizi igienici, come per la funzione abitativa, è ammesso il ricambio meccanico in grado di garantire ricambi discontinui $n \geq 5 \text{ m}^3/\text{m}^3\text{h}$, temporizzato con immissione ed estrazione.

Spazi ad uso comune per attività collettive, come per la funzione abitativa.

⁶ Vedi UNI 10339.

⁷ Vedi UNI 10339.

Per quanto concerne impianti di condizionamento o climatizzazione si rimanda alle specifiche normative vigenti che fanno riferimento a specifiche norme del settore⁸.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 76 COMMA 2

Il requisito s'intende soddisfatto quando sono garantiti gli stessi livelli di cui al punto precedente, fatte salve le specifiche norme relative ai luoghi di lavoro.

- Qualora non si raggiungano i rapporti tra superficie delle aperture e superficie di pavimento previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il requisito si ritiene soddisfatto qualora sia presente una superficie ventilata apribile (ricambi discontinui) equivalente a quella necessaria al soddisfacimento del requisito della superficie illuminante richiesta al R.C. 3.6 della corrispondente funzione e per gli interventi articolo 76 comma 2

E' ammesso il raggiungimento del requisito combinato di ricambi continui e discontinui anche con l'ausilio di idonee apparecchiature di ricambio e/o trattamento, che garantiscono un requisito globale non inferiore di quello sopra indicato. Dovranno in ogni caso essere previste superfici apribili pari al 1/40 della superficie del pavimento.

Ventilazione artificiale per funzioni o spazi particolari

È ammessa la sola ventilazione artificiale garantita da idonee apparecchiature di ricambio e/o trattamento meccanico forzato nei seguenti spazi:

- a) di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari;
- b) di fruizione per attività secondarie;
- c) senza permanenza di persone o con presenza di persone solo saltuaria o temporanea;
- d) negli spazi per attività commerciali (U7 e U8 articolo 66 "norme di principio");
- e) pubblici esercizi con esclusione di cucine laboratori alimentari e simili;
- f) destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali, ricreative e di pubblico spettacolo che richiedono particolari condizioni di illuminamento in relazione all'attività e/o alle modalità di esercizio delle stesse;
- g) bagni degli alloggi monostanza;
- h) locali interrati e seminterrati, utilizzabili per⁹ fruizione dell'attività principale come previsto dal R.C. 7.2.

⁸ Vedi UNI ASHARE, ecc.

⁹ Fatto salvo gli obblighi art. 8 DPR 303/56

DOTAZIONE, DIMENSIONAMENTO E ORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI

ESIGENZE DA SODDISFARE

Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata morfologia, distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:

- delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle attività abitative o lavorative previste;
- della dotazione di attrezzature.

In particolare per la funzione residenziale devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività

SPAZI PER ATTIVITÀ PRINCIPALI:

- riposo e sonno
- preparazione e consumo dei cibi
- soggiorno
- studio

SPAZI PER ATTIVITÀ SECONDARIA:

- cura e igiene della persona
- guardaroba
- fruizione degli spazi aperti come ad esempio balconi, terrazze, ecc.

CAMPO DI APPLICAZIONE

Tutte le funzioni e tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze.

Il requisito è articolato rispetto alla destinazione d'uso in:

RC 7.2.1: **funzione abitativa, abitazioni al servizio delle altre funzioni, funzioni ricettive, funzioni terziarie, artigianato di servizio alla persona e alla casa;**

RC 7.2.2: **tutte le altre funzioni.**

LIVELLI DI PRESTAZIONE

R.C. 7.2.1- Funzione abitativa, abitazioni al servizio delle altre funzioni, funzioni ricettive, funzioni terziarie, artigianato di servizio alla persona e alla casa.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 76 COMMA 1

ALTEZZA UTILE (Hu), ALTEZZA VIRTUALE

L'altezza utile o virtuale degli spazi è una caratteristica dimensionale correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria (volume utile - Vu).

Nel caso di soffitti orizzontali si fa riferimento all'altezza utile (Hu).

Nel caso di soffitti non orizzontali si fa riferimento all'altezza virtuale e non vanno computate nella superficie del locale¹⁰ le parti dello spazio aventi altezza minima inferiore a m 1,80, che possono invece essere computate nel volume utile al solo fine della disponibilità di adeguate cubature d'aria.

Tali parti, pur potendo non essere chiuse con opere murarie o arredi fissi (soprattutto se interessate da superfici ventilanti o illuminanti) devono essere opportunamente evidenziate negli elaborati di progetto, al fine di verificare la compatibilità della superficie e della forma residua dello spazio (stanza) con lo svolgimento delle attività previste.

Valori minimi previsti:

- m 2,40 per spazi chiusi per attività secondaria; per spazi chiusi di pertinenza dell'organismo edilizio, per gli spazi chiusi di circolazione e collegamento riferiti sia alla singola unità immobiliare che comuni a più unità immobiliari. Sono esclusi gli spazi per salette condominiali o per locali assimilabili;
- m 2,70 per gli spazi chiusi per attività principale, e per le salette condominiali o per locali assimilabili.

La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:

- la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede un 1/2 della superficie utile dello stesso con altezza minima (sia dello spazio sovrastante che sottostante) di $h > 2,20$, non ecceda un 1/3 con altezza minima di $h > 2,10$ (sia dello spazio sovrastante che sottostante).
- quando uno degli spazi non raggiunge i minimi, tale spazio deve essere considerato spazio secondario e quindi non computabile al fine del dimensionamento degli spazi

¹⁰ Ai fini del rispetto delle superfici minime richiamate al punto successivo.

- il soppalco non interferisce con le superfici finestrate; o comunque non impostato sull'unica parete finestrata.
- nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è \geq m 2,20 (aut m 2,10 per proiezione $<$ di 1/3);
- nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima è \geq m 1,80 e l'altezza virtuale è \geq m 2,20 (aut m 2,10 per proiezione $<$ di 1/3);
- lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante¹¹;
- l'altezza virtuale del vano complessivo è \geq a m 2,70 ;

lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale e alla ventilazione¹² per la nuova costruzione.

- altezze non inferiori alle normative vigenti in materia di sicurezza antincendio per le autorimesse.

I locali interrati o seminterrati sono utilizzabili solo come spazi per attività secondaria.

SUPERFICI E VOLUMI

Gli spazi per attività principale e secondaria degli alloggi devono rispondere per forma e dimensione alle esigenze funzionali, rispettando in particolare le superfici minime indicate dalla vigente normativa¹³ e le esigenze di utenti con impedita o ridotta capacità motoria o sensoriale, qualora si tratti di spazi accessibili o visitabili (si veda R.C.7.1).

E' ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio soggiorno (m² 14) e purché sia rispettato il R.C.3.10.1. (tale superficie deve comprendere un lavello, un piano cottura, un frigorifero, un piano di lavoro)

Ogni alloggio monolocale, per una persona, deve avere una superficie utile (Su) minima pari a m² 28, nel caso di spazi con soffitti non orizzontali o in cui tale superficie sia raggiunta con soppalchi il volume utile (Vu) minimo è di m³ 76.

Nel caso di alloggio monolocale per due persone la superficie utile minima è di m² 38, nel caso di spazi con soffitti non orizzontali o in cui tale superficie sia raggiunta con soppalchi il volume utile (Vu) minimo è di m³ 103.

Per le attività commerciali alimentari la superficie del locale di vendita deve rispettare i minimi previsti dal piano per il commercio.

DOTAZIONI E CARATTERISTICHE

La dotazione di unità igieniche per il personale deve essere di una unità ogni dieci addetti. Per l'attività con un numero di addetti superiore a 10 le unità igieniche devono essere divise per sesso.

Per unità igieniche per le altre attività aperte al pubblico oltre alle dotazioni per il personale dovrà essere prevista una unità igienica per il pubblico a norma handicap.

Gli spogliatoi per il personale devono essere dimensionati in modo da contenere un armadietto a doppio scomparto per ogni addetto.

Gli spazi chiusi per attività principali di tipo lavorativo vanno dimensionati in relazione allo specifico tipo di lavoro da svolgere, nel rispetto della normativa sull'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro¹⁴, deve comunque essere garantito uno spazio minimo di m² 8 per addetto con un minimo di m² 20 per le attività produttive e m² 6 per addetto con un minimo di m² 10 per gli uffici.

Oltre ai criteri generali sopra riportati per le specifiche attività sono da prevedersi le dotazioni riportate nella seguente tabella:

Requisiti dimensionali	Vani m ²	Vani m ²	Vani m ²	Vani m ²	Vani m ²
Ristoranti Salam ² 1,20 posto tavola (pst)	Cucina: - fino a 50pst: m ² 20; - da 50 a 100pst m ² 25; - oltre 100pst m ² 30.	Dispensa: - m ² 8; - m ² 12; - m ² 15.	Sguatteria: - m ² 5; - m ² 5; - m ² 8.	Deposito: - m ² 8;	servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; spogliatoio di m ² 1,2 ogni addetto con un minimo di m ² 6, divisi per sesso oltre 5 addetti con doccia. Servizi per il pubblico: uomini - donne - portatori di handicap: - fino a 50pst 2 unità divise per sesso; - fino a 100pts 2 unità doppie, divise per sesso; - > 100pst 2 unità triple, divise per sesso.
Bar	Spazio:			Deposito:	servizi personale:

¹¹ In tal caso dovrà essere garantito contestualmente anche il rispetto del RC 4.1 - SICUREZZA CONTRO LE CADUTE .

¹² Si veda RC 3.6 - ILLUMINAMENTO NATURALE e il RC 3.10 - VENTILAZIONE

¹³ Per la residenza il punto 2 del D.M.5.7.1975 indica che «Le stanze da letto debbono 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.»

¹⁴ vedi D.P.R. 303/56, D.Lgs 626/94.

	<ul style="list-style-type: none"> - m² 10 (min. e piatti freddi) - m² 5 (piatti freddi o minestre). 			<ul style="list-style-type: none"> - m² 5; - lato min. m 1,50. 	1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; Servizi per il pubblico: uomini – donne – portatori di handicap.
Rosticcerie	Cucina: - m ² 20.		Sguatteria: - m ² 5.	Deposito: - m ² 5.	servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; spogliatoio di m ² 6 fino a 5 addetti con doccia.
Laboratorio panificazione	Laboratorio: - m ² 30.			Deposito: - m ² 8.	servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; spogliatoio di m ² 6 fino a 5 addetti con doccia.
Pizzeria asporto Laboratorio paste fresche Laboratorio gelaterie	Laboratorio: m ² 12.			Deposito: m ² 5.	Servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; spogliatoio nell'antibagno.
Chioschi con produzione	Laboratorio: - m ² 4 - lato min. m 1,50.			Deposito: - m ² 3 - lato min. m 1,50.	Servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti.
Pasticcerie	Laboratorio: - m ² 20.			Deposito: m ² 5 + m ² 5 per prodotto finito.	servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; spogliatoio di m ² 6 fino a 5 addetti con doccia.

Requisiti dimensionali	Vani m ²	Vani m ²	Vani m ²
Scuole: D.M. 18/12/75 LR. 07/03/73 n. 15 LR. 27/12/73 n. 51	Aule m ² 1,96 per allievo.		
Poliambulatori, strutture sanitarie e socio assistenziali	<ul style="list-style-type: none"> - Ambulatorio m² 12; - Ambulatorio chirurgico m² 16. 	Ufficio amministrativo m ² 9.	1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; 1 servizio igienico per il pubblico adeguato per l'handicap.
Farmacie			1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti.
Palestre	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie min. m² 10 incrementato di m² 4 per utente; - Altezza m 3,00 oppure m 2,70 per 30 m³ incrementati di 12 m³ per ogni utente superiore al primo. 		servizi pubblico: 1 servizio igienico ogni 20 utenti coll. a spogliatoio di m ² 6 con m ² 1,20 per utente e 1 doccia ogni 5 utenti contemporaneo; servizi personale: 1 doccia più un servizio igienico comunicante con lo spogliatoio.
Mercati rionali	m ² 10 di superficie complessiva		1 servizio per il personale ogni addetti 10 o frazione di 10 divisi per sesso oltre 10 addetti
Commercio			1 servizio per il personale ogni addetti 10 o frazione di 10 divisi per sesso oltre 10 addetti
Autoscuole: - L. 11/88 - D.P.R. 420/59	Aula m ² 25 1,50 m ² per allievo.	Ufficio di segreteria m ² 10	1 servizio per il personale ogni addetti 10 o frazione di 10 divisi per sesso oltre 10 addetti; 1 servizio igienico per il pubblico che coincide con il servizio handicap.
Cinema teatri: D.M. 19/08/96			
Parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori e affini ¹⁵	<ul style="list-style-type: none"> - Box m² 6; - Box lampade m² 4. 		1 servizio per il personale con doccia e spogliatoio per le attività complesse ogni 10 addetti e oltre divisi per sesso.
Lavanderie	<ul style="list-style-type: none"> - lavanderie a umido - lavanderie a secco - lavanderie industriali 	<ul style="list-style-type: none"> - locali separati per biancheria sporca e pulita - locale separato per operazioni inquinanti e altre operazioni - locali separati per raccolta e cernita biancheria di origine non sanitaria, locale di raccolta biancheria sanitaria con eventuale locale disinfezione, locale lavaggio centrifuga asciugatura, locale stiratura, piegatura e deposito biancheria pulita 	
Strutture sanitarie: - D.G.R. ¹⁶ 8/02/99 n. 125			
Socio assistenziale: - D. G. R. ¹⁷ 1/03/2000 N.564			
Abitazioni collettive: convitti, studentati; residence.	<ul style="list-style-type: none"> - 1 pl.¹⁸ m² 8 – m³ 24 - 2 pl. m² 14 – m³ 42 - 3 pl. m² 20 – m³ 60 	<ul style="list-style-type: none"> - Soggiomo m² 14 - Cucina - Bagno 	
Affittacamere max. 6 vani per abitazione e 2 alloggi per fabbricato: - L.R. 34/88	<ul style="list-style-type: none"> - 1 p.l. m² 9 - 2 p.l. m² 14 - 3 p.l. m² 20 per h m 2,70. 	<ul style="list-style-type: none"> - Soggiomo m² 14 - Cucina - Bagno 	

¹⁵ Vedi anche specifico regolamento.

¹⁶ Delibera Giunta Regionale

¹⁷ Delibera Giunta Regionale

¹⁸ posto letto

Dormitori pubblici / asili notturni	m ³ 18pl. o m ² 6	1 vano per il personale addetto	- 1 servizio igienico ogni 10pl. - 1 lavabo ogni 5pl. - 1 doccia ogni 15pl.
Villaggi turistici, case e appartamenti vacanze: - L.R. 34/88	- 1 pl. m ² 9 2 pl. m ² 14 - 3 pl. m ² 20 - 28 m ² per i monolocali - h m 2,70	- Soggiorno m ² 14 - Cucina - Bagno	
Agriturismo: L.R. 26/94 L.R. 23/00			
Bed & breakfast: - L.R. 29/01	- 1 pl. m ² 9 - 2 pl. m ² 14 - 3 pl. m ² 20 per h m 2,70.	- Soggiorno m ² 14 - Cucina - Bagno Con presenza del gestore residente.	
Alberghi: D.P.R. 1437/70 L.R. 42/81 L. 217/83 L. 135/01	- 1 pl. m ² 8 - m ³ 24 - 2 pl. m ² 14 - m ³ 42 - 3 pl. m ² 20 - m ³ 60		1 servizio completo ogni 6pl.
Ostelli: - L.R. 34/88	m ² 5pl.		- 1 wc ogni 6pl. - 1 doccia ogni 6pl. - 1 lavabo ogni 6pl.
Pubblico spettacolo	m ² 0,75 per persona (locali chiusi) 4 persone a m ² (locali all'aperto)		- 1 servizio igienico ogni 200 persone al chiuso; - 1 servizio igienico ogni 400 all'aperto.
Campi nomadi: - L.R. 47/88	Cucina ad uso comune	Spazio consumo alimenti	- Servizi igienici 1/10 persone; - Lavabi 1/5 persone; - Docce 1/15 persone.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 76 COMMA 2

Per gli interventi sull'esistente è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori alle altezze utili o virtuali stabilite al punto precedente, qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi¹⁹.

Non sono ammessi interventi di recupero di spazi per attività principale o secondaria con altezza utile o virtuale inferiore a m 2,20.

Negli interventi di recupero di sottotetti è sempre ammesso il recupero di vani con altezza virtuale non inferiore a m 2,20.

Deve comunque essere garantito per ogni locale il cubo d'aria equivalente a quello necessario per la nuova costruzione²⁰, a tal fine è computabile anche il volume con h < 1,80.

La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:

- la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede un 1/2 della superficie utile dello stesso con altezza minima (sia dello spazio sovrastante che sottostante) di h > 2,20, non ecceda un 1/3 con altezza minima di h > 2,10 (sia dello spazio sovrastante che sottostante).
- quando uno degli spazi non raggiunge i minimi, tale spazio deve essere considerato spazio secondario e quindi non computabile al fine del dimensionamento degli spazi
- il soppalco non interferisce con le superfici finestrate; o comunque non impostato sull'unica parete finestrata.
- nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è ≥ m 2,20 (aut m 2,10 per proiezione < di 1/3);
- nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima è ≥ m 1,80 e l'altezza virtuale è ≥ m 2,20 (aut m 2,10 per proiezione < di 1/3);
- lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante²¹;
- l'altezza virtuale del vano complessivo è ≥ a m 2,70.
- lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale e alla ventilazione²² richiesto per gli interventi sull'esistente.

Gli spazi per attività principale e secondaria degli alloggi devono rispondere per forma e dimensione alle esigenze funzionali, rispettando in particolare le superfici minime indicate dalla vigente normativa²³ e le esigenze di utenti con impedita o ridotta capacità motoria o sensoriale, qualora si tratti di spazi accessibili o visitabili (si veda R.C.7.1).

E' ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio soggiorno (m² 14) e purché sia rispettato il R.C.3.10.1.(tale superficie 1 ricomprende un lavello, un piano cottura, un frigorifero, un piano di lavoro).

¹⁹ Per vincoli oggettivi s'intendono quelli ex L.1089/1939, ex L.1497/1939, vincoli di PRG al restauro scientifico o al restauro e risanamento conservativo ovvero vincoli di salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti ai sensi dell'art.36 della LR 47/1978 e s.m., nonché i diritti di terzi. Per l'agriturismo è consentito derogare ai limiti di altezza delle norme vigenti (L.R. 26/94).

²⁰ Es. m³ 37,8 per soggiorno e camera doppia, m³ 24,3 per camera singola.

²¹ In tal caso dovrà essere garantito contestualmente anche il rispetto del RC 4.1 - SICUREZZA CONTRO LE CADUTE .

²² Si veda RC 3.6 - ILLUMINAMENTO NATURALE e il RC 3.10 - VENTILAZIONE

²³ Il punto 2 del D.M.5.7.1975 indica che «Le stanze da letto debbono 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.»

Ogni alloggio monolocale, per una persona, deve avere una superficie utile (Su) minima pari a m² 28, nel caso di spazi con soffitti non orizzontali o in cui tale superficie sia raggiunta con soppalchi il volume utile (Vu) minimo è di m³ 76.

Nel caso di alloggio monolocale per due persone la superficie utile minima è di m² 38, nel caso di spazi con soffitti non orizzontali o in cui tale superficie sia raggiunta con soppalchi il volume utile (Vu) minimo è di m³ 103.

Per le autorimesse deve essere rispettata la normativa vigente relativa alla prevenzione degli incendi²⁴.

LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI

I locali interrati e seminterrati non possono essere utilizzati per attività principali abitative.

RIUTILIZZO DI LOCALI INTERRATI SEMINTERRATI

Per le attività diverse dalla residenza i locali interrati e seminterrati sono sempre utilizzabili²⁵ quali spazi per attività secondaria. Detti locali sono anche utilizzabili per l'attività principale se soddisfano i seguenti requisiti:

- a. Hanno accesso dal livello fuori terra;
- b. altezza utile o virtuale m. 2,70;
- c. scale di accesso conformi al R.C. 4.2, con divieto di collocare nei vani scala tubazioni del gas e l'ubicazione di ripostigli sotto il vano scala;
- d. porte di larghezza non inferiore a m 1,20, con apertura a spinta nel verso dell'esodo;
 - d1. nei locali con attività a basso rischio di incendio lunghezza dei percorsi d'esodo non superiore a m 30;
 - d2. nei locali con attività a medio alto rischio di incendio deve comunque essere prevista una uscita di sicurezza oltre a quella di accesso;
- e. i locali dovranno essere adeguatamente isolati dall'umidità del suolo e derivante dagli agenti atmosferici. I muri perimetrali interrati dovranno essere protetti da idonea intercapedine ventilata e fognata, di larghezza \geq di cm 50, a partire dal livello inferiore rispetto al piano di calpestio di cm 30 o con altri sistemi che garantiscano uguale isolamento;
- f. tutte le murature poste a contatto con il terreno dovranno essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue che proseguano sotto il piano di calpestio. Nell'eventualità di deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano dei locali dovrà essere installato idoneo impianto di sollevamento;
- g. fatto salvo il requisito minimo di areazione R.C. 3.10., tutti i locali interrati devono essere dotati di idoneo impianto di condizionamento dell'aria con le caratteristiche tali da garantire ricambi secondo il requisito R.C. 3.10.1 per interventi sul patrimonio edilizio esistente. In ogni locale dovranno essere installati apparecchi digitali di lettura della temperatura e dell'umidità relativa. Stessa prescrizione vale anche per tutti i locali seminterrati ove non sia possibile disporre di superfici apribili per almeno 1/16 della superficie dei locali e apertura facilmente manovrabile dal basso, o dove dette superfici, pur presenti, possano essere interessate da immissione di sostanze inquinanti;²⁶
- h. nei locali interrati e nei locali seminterrati che non dispongono di superficie illuminante tali da garantire un fattore medio di luce diurna FLD m \geq 1%, dovranno essere garantiti livelli di illuminazione artificiale in grado di garantire il requisito secondo le norme di buona tecnica²⁷. In ogni locale, compreso i servizi, devono essere previste lampade per l'illuminazione di emergenza in caso di interruzione dell'energia elettrica.

Tutti gli apparecchi a comando manuale devono essere sottratti alla possibilità di essere manovrati dal pubblico. Ove non sia possibile l'installazione in locali separati e inagibili dal pubblico, si dovrà provvedere alla installazione entro quadri o cassette muniti di portello chiuso a chiave o con altri mezzi idonei, fanno eccezione i comandi di servizi non essenziali (ad esempio luce sulle specchiere dei bagni), a condizione che siano parte di circuiti provvisti di proprie protezioni selettive e distinte rispetto a quelle dei circuiti essenziali
- i. fatto salvo il rispetto delle normative vigenti in materia di protezione dei lavoratori dagli effetti derivanti dall'esposizione al rumore²⁸, dovrà essere rispettati i requisiti della famiglia R.C. 5;
- j. fatte salve specifiche misure di prevenzione incendi, dovrà essere previsto un idoneo numero di estintori portatili di primo intervento, idoneamente segnalati;
- k. è vietata l'installazione di qualunque apparecchio a fiamma libera in locali privi di areazione diretta dall'esterno;

²⁴ Si veda il R.C.2.1

²⁵ Fatto salvo gli obblighi art. 8 DPR 303/56

²⁶ ad esempio aperture limitrofe a parcheggi

²⁷ Vedi UNI 10380 r UNI 10530.

²⁸ art. 24 del DPR 305/56 e DLgs. 277/91

- I. in ogni locale dovrà essere prevista segnaletica di sicurezza di tipo luminoso, mantenuta sempre accesa durante l'attività e alimentata in emergenza, conforme ai disposti del DPR 493/96.

DOTAZIONI E CARATTERISTICHE

Sono da prevedersi le stesse dotazioni previste per le nuove costruzioni²⁹.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro³⁰ e comunque non inferiori a quanto previsto al R.C. 7.2.1, deve comunque essere garantito uno spazio minimo di m² 6 per addetto con un minimo di m² 15 per le attività produttive e m² 5 per addetto con un minimo di m² 8 per gli uffici.

Oltre al criterio generale sopra riportato per le specifiche attività sono da prevedersi le dotazioni riportate nella seguente tabella:

Requisiti dimensionali	Vani o spazi m ²	Vani o spazi m ²	Vani m ²
Ristoranti Sala m ² 1,20 posto tavola	Fino a 50 p.t. Spazio Cucina dispensa e sguatteria di m ² 18 Da 50 p. t. a 100 p. t. Spazio Cucina dispensa e sguatteria di m ² 22 Oltre 100 p. t. Spazio Cucina dispensa e sguatteria di m ² 26	Deposito: - m ² 5;	servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; spogliatoio di m ² 1,2 ogni addetto con un minimo di m ² 6, divisi per sesso oltre 5 addetti con doccia. Servizi per il pubblico: uomini – donne – portatori di handicap: - fino a 50 pst 2 unità divise per sesso; - fino a 100 pts 2 unità doppie, divise per sesso; > 100 pst 2 unità triple, divise per sesso.
Osterie	Spazio cucina dispensa e sguatteria m ² 10	Deposito: - m ² 5.	servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; spogliatoio di m ² 6 fino a 5 addetti con doccia. Servizi per il pubblico: uomini – donne – portatori di handicap: - fino a 50 pst 2 unità divise per sesso; - da 51 a 100 pts 2 unità doppie, divise per sesso; - > 100 pst 2 unità triple, divise per sesso.
Bar	Spazio cucina dispensa e sguatteria m ² 5	Deposito: - m ² 5;	servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; Servizi per il pubblico: uomini – donne – portatori di handicap.
Rosticcerie	Spazio cucina dispensa e sguatteria m ² 20	Deposito: - m ² 5.	servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; spogliatoio di m ² 6 fino a 5 addetti con doccia.
Laboratorio panificazione	Laboratorio: m ² 30.	Deposito: - m ² 5.	Servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; spogliatoio di m ² 6 fino a 5 addetti con doccia.
Pizzeria asporto Laboratorio paste fresche; Laboratorio gelateria	Laboratorio: m ² 10.	Deposito: - m ² 5.	Servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; spogliatoio nell'antibagno.
Chiostri con produzione	Laboratorio: m ² 4	Deposito: - m ² 3	servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti.
Pasticcerie	Laboratorio: m ² 20.	Deposito: - m ² 5	Servizi personale: 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; spogliatoio di m ² 6 fino a 5 addetti con doccia.
Scuole: - D.M. 18/12/75 - L.R. 07/03/73 n. 15 - L.R. 27/12/73 n. 51	Aule m ² 1,96 per allievo.		
Poliambulatori, strutture sanitarie e socio assistenziali	- Ambulatorio m ² 12; - Ambulatorio chirurgico m ² 16.	Ufficio amministrativo m ² 9.	1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti; 1 servizio igienico per il pubblico adeguato per l'handicap.
Farmacie			1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre 10 addetti.
Palestre	- Superficie min. m ² 10 incrementato di m ² 4 per utente; - Altezza m 3,00 oppure m 2,70 per 30		servizi pubblico: 1 servizio igienico ogni 20 utenti coll. a spogliatoio di m ² 6 con m ² 1,20 per utente e 1 doccia ogni 5 utenti

²⁹ Vanno tenute presenti le possibilità di deroga offerte dal D.Lgs. 19.3.1996, n.242, art. 15.

³⁰ Vanno tenute presenti le possibilità di deroga offerte dal D.Lgs. 19.3.1996, n.242, art. 15.

	m ³ incrementati di 12 m ³ per ogni utente superiore al primo.		contemporaneo; servizi personale: 1 doccia più un servizio igienico comunicante con lo spogliatoio.
Mercati rionali	m ² 10 di superficie complessiva		1 servizio per il personale ogni addetti 10 o frazione di 10 divisi per sesso oltre 10 addetti
Requisiti dimensionali	Vani m ²	Vani m ²	Vani m ²
Commercio			1 servizio per il personale ogni addetti 10 o frazione di 10 divisi per sesso oltre 10 addetti
Autoscuole: - L. 11/03/88 - D.P.R. 420/59	Aula m ² 25 1,50 m ² per allievo.	Ufficio di segreteria m ² 10	1 servizio per il personale ogni addetti 10 o frazione di 10 divisi per sesso oltre 10 addetti; 1 servizio igienico per il pubblico che coincide con il servizio handicap.
Cinema teatri: - D.M.. 19/08/96			
Parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori e affini ³¹	- Box m ² 6; - Box lampade m ² 4.		1 servizio per il personale con doccia e spogliatoio per le attività complesse ogni 10 addetti e oltre divisi per sesso.
Lavanderie	- lavanderie a umido - lavanderie a secco - lavanderie industriali	- locali separati per biancheria sporca e pulita - locale separato per operazioni inquinanti e altre operazioni - locali separati per raccolta e cernita biancheria di origine non sanitaria, locale di raccolta biancheria sanitaria con eventuale locale disinfezione, locale lavaggio centrifuga asciugatura, locale stiratura, piegatura e deposito biancheria pulita	
Strutture sanitarie: - D. G. R. ³² 8/02/99 n. 125			
Socio assistenziale: - D. G. R. ³³ 1/03/2000 N.564			
Abitazioni collettive: convitti, studentati, residence.	- 1 pl. m ² 8 – m ³ 24 - 2 pl. m ² 14 – m ³ 42 - 3 pl. m ² 20 – m ² 60	- Soggiorno m ² 14 - Cucina - Bagno	
Affittacamere max. 6 vani per abitazione e 2 alloggi per fabbricato: - L.R. 34/88	- m ² 9 - m ² 14 - m ² 20 per h m 2,70.	- Soggiorno m ² 14 - Cucina - Bagno	
Dormitori pubblici / asili notturni	m ³ 18 pl. o m ² 6	1 vano per il personale addetto	- 1 servizio igienico ogni 10 pl. - 1 lavabo ogni 5 pl. - 1 doccia ogni 15 pl.
Villaggi turistici, case e appartamenti vacanze: - L.R. 34/88	- m ² 9 - m ² 14 - m ² 20 - m ² 28 per i monocali h m 2,70	- Soggiorno m ² 14 - Cucina - Bagno	
Agriturismo: - L.R. 26/94 - L.R. 23/00			
Bed & breakfast: - L.R. 29/01	- m ² 9 - m ² 14 - m ² 20 per h m 2,70.	- Soggiorno m ² 14 - Cucina - Bagno Con presenza del gestore residente.	
Alberghi: - D.P.R. 1437/70 - L.R. 42/81 - L. 217/83 - L. 135/01	- 1 pl. m ² 8 – m ³ 24 - 2 pl. m ² 14 – m ³ 42 - 3 pl. m ² 20 – m ³ 60		1 servizio completo ogni 6 pl.
Ostelli: - L.R. 34/88	m ² 5 pl.		- 1 wc ogni 6 pl. - 1 doccia ogni 6 pl. - 1 lavabo ogni 6 pl.
Pubblico spettacolo	m ² 0,75 per persona (locali chiusi) 4 persone a m ² (locali all'aperto)		- 1 servizio igienico ogni 200 persone al chiuso; - 1 servizio igienico ogni 400 all'aperto.
Campi nomadi: - L.R. 47/88	Cucina ad uso comune	Spazio consumo alimenti	- Servizi igienici 1/10 persone; - Lavabi 1/5 persone; - Docce 1/15 persone.

R.C. 7.2.2 - Tutte le altre funzioni.

³¹ Vedi anche specifico regolamento.

³² Delibera Giunta Regionale

³³ Delibera Giunta Regionale

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 76 COMMA 1

Gli spazi devono rispondere per forma e dimensioni a esigenze funzionali, rispettare i minimi funzionali di seguito specificati, le prescrizioni dimensionali definite dalla normativa igienico-sanitaria vigente³⁴.

ALTEZZA UTILE (Hu), ALTEZZA VIRTUALE

Sono dimensionate in relazione alle specifiche attività lavorative da svolgere, ma non devono essere inferiori a :

- m 2,70 per gli spazi principali destinati ad alberghi, ufficio o ad aziende commerciali³⁵ e per gli spazi per attività secondaria assimilabili a mensa, ambulatorio, archivio con permanenza di persone (vedi schema di scomposizione del sistema ambientale);
- m 3,00 per gli spazi per attività principale diversi dai precedenti;
- m 2,40 per gli spazi di circolazione e collegamento, per i bagni, i ripostigli, gli archivi senza permanenza di persone e spogliatoi, ecc;
- nei soli locali adibiti ad ufficio è ammessa la realizzazione di soppalchi con le medesime caratteristiche della funzione abitativa.

SUPERFICI E VOLUMI

Gli spazi chiusi per attività principali di tipo lavorativo vanno dimensionati in relazione allo specifico tipo di lavoro da svolgere, nel rispetto della normativa sull'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro³⁶, deve comunque essere garantito uno spazio minimo di m² 8 per addetto con un minimo di m² 20 per le attività produttive e m² 6 per addetto con un minimo di m² 10 per gli uffici.

I SERVIZI IGIENICI, in particolare, dovranno possedere le caratteristiche indicate nel successivo requisito R.C.7.3.2³⁷.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 76 COMMA 2

Il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti le caratteristiche indicate al punto precedente. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro³⁸ e comunque non inferiori a quanto previsto al R.C. 7.2.1, deve comunque essere garantito uno spazio minimo di m² 6 per addetto con un minimo di m² 15 per le attività produttive e m² 5 per addetto con un minimo di m² 8 per gli uffici.

RIUTILIZZO DI LOCALI INTERRATI SEMINTERRATI

Per le attività diverse dalla residenza i locali interrati e seminterrati sono sempre utilizzabili³⁹ quali spazi per attività secondaria. Detti locali sono anche utilizzabili anche per l'attività principale se soddisfano i seguenti requisiti:

- a. Hanno accesso dal livello fuori terra;
- b. altezza utile o virtuale m. 2,70;
- c. scale di accesso conformi al R.C. 4.2, con divieto di collocare nei vani scala tubazioni del gas e l'ubicazione di ripostigli sotto il vano scala;
- d. porte di larghezza non inferiore a m 1,20, con apertura a spinta nel verso dell'esodo;
- e. d1. nei locali con attività a basso rischio di incendio lunghezza dei percorsi d'esodo non superiore a m 30;
- f. d2. nei locali con attività a medio alto rischio di incendio deve comunque essere prevista una uscita di sicurezza oltre a quella di accesso;
- g. i locali dovranno essere adeguatamente isolati dall'umidità del suolo e derivante dagli agenti atmosferici. I muri perimetrali interrati dovranno essere protetti da idonea intercapedine ventilata e fognata, di larghezza \geq di cm 50, a partire dal livello inferiore rispetto al piano di calpestio di cm 30 o con altri sistemi che garantiscano uguale isolamento;
- h. tutte le murature poste a contatto con il terreno dovranno essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue che proseguano sotto il piano di calpestio. Nell'eventualità di deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano dei locali dovrà essere installato idoneo impianto di sollevamento;

³⁴ Particolare indicazioni sul modo di realizzare gli spazi e sui materiali e accorgimenti da usare sono contenute nella normativa vigente relative l'igiene e alla sicurezza dei luoghi di lavoro. Si ricorda che influiscono contemporaneamente anche altri requisiti del presente regolamento edilizio.

³⁵ Vedi D.Lgs. 19.3.1996, n.242, art. 16.

³⁶ vedi D.P.R. 303/56, D.Lgs 626/94.

³⁷ Vedere il RC 7.3 - CARATTERISTICHE E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE DEGLI SPAZI.

³⁸ Vanno tenute presenti le possibilità di deroga offerte dal D.Lgs. 19.3.1996, n.242, art. 15.

³⁹ Fatto salvo gli obblighi art. 8 DPR 303/56

- i. fatto salvo il requisito minimo di areazione naturale R.C. 3.10, tutti i locali interrati dovranno essere dotati di idoneo impianto di condizionamento dell'aria con le caratteristiche tali da garantire ricambi secondo il requisito R.C. 3.10.1 per interventi sul patrimonio esistente, in ogni locale dovranno essere installati apparecchi digitali di lettura della temperatura e dell'umidità relativa. Stessa prescrizione vale anche per tutti i locali seminterrati ove non sia possibile disporre di superfici apribili per almeno 1/16 della superficie dei locali e apertura facilmente manovrabile dal basso, o dove dette superfici, pur presenti, possano essere interessate da immissione di sostanze inquinanti;⁴⁰
- j. nei locali interrati e nei locali seminterrati che non dispongono di superficie illuminante tali da garantire un fattore medio di luce diurna $FLD_m \geq 1\%$, dovranno essere garantiti livelli di illuminazione artificiale in grado di garantire il requisito secondo le norme di buona tecnica⁴¹. In ogni locale, compreso i servizi, devono essere previste lampade per l'illuminazione di emergenza in caso di interruzione dell'energia elettrica.
- k. Tutti gli apparecchi a comando manuale devono essere sottratti alla possibilità di essere manovrati dal pubblico. Ove non sia possibile l'installazione in locali separati e inaccessibili dal pubblico, si dovrà provvedere alla installazione entro quadri o cassette muniti di portello chiuso a chiave o con altri mezzi idonei, fanno eccezione i comandi di servizi non essenziali (ad esempio luce sulle specchiere dei bagni), a condizione che siano parte di circuiti provvisti di proprie protezioni selettive e distinte rispetto a quelle dei circuiti essenziali
- l. fatto salvo il rispetto delle normative vigenti in materia di protezione dei lavoratori dagli effetti derivanti dall'esposizione al rumore⁴², dovrà essere rispettata la famiglia R.C. 5;
- m. fatte salve specifiche misure di prevenzione incendi, dovrà essere previsto un idoneo numero di estintori portatili di primo intervento, idoneamente segnalati;
- n. è vietata l'installazione di qualunque apparecchio a fiamma libera in locali privi di areazione diretta dall'esterno;
- o. in ogni locale dovrà essere prevista segnaletica di sicurezza di tipo luminoso, mantenuta sempre accesa durante l'attività e alimentata in emergenza, conforme ai disposti del DPR 493/96.

⁴⁰ ad esempio aperture limitrofe a parcheggi

⁴¹ Vedi UNI 10380 e UNI 10530.

⁴² nota: art. 24 del DPR 305/56 e DLgs. 277/91