

**Modificato con delibera di Consiglio n. 5 del 21.02.2019 in vigore dal 27.03.2019**

REGOLAMENTO EDILIZIO – VIGENTE -	REGOLAMENTO EDILIZIO – Proposte di modifica -
<p><b>Art. 19 Idoneità di suolo e sottosuolo</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="167 432 786 705">1. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno sono precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologico-geotecnici prescritti dalle vigenti normative;</li><li data-bbox="167 723 786 1160">2. Prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato, nei casi prescritti dalla legge, deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia; per i siti non classificati come soggetti a bonifica, ma che comunque potrebbero avere problemi di inquinamento, e nei casi di cambio d'uso di immobili destinati in precedenza ad attività inquinanti, l'ufficio comunale verificherà con i soggetti competenti l'eventuale necessità di una procedura di bonifica.</li><li data-bbox="167 1178 786 1368">3. È necessario procedere preventivamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area nel caso il terreno sia soggetto all'invasione di acque superficiali o acque sotterranee causate dall'elevazione della falda secondo le condizioni e i parametri di fattibilità definiti negli strumenti urbanistici.</li></ol>	<p><b>Art. 19 Idoneità ed uso di suolo e sottosuolo</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="817 432 1436 705">1. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno sono precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologico-geotecnici prescritti dalle vigenti normative;</li><li data-bbox="817 723 1436 1160">2. Prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato, nei casi prescritti dalla legge, deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia; per i siti non classificati come soggetti a bonifica, ma che comunque potrebbero avere problemi di inquinamento, e nei casi di cambio d'uso di immobili destinati in precedenza ad attività inquinanti, l'ufficio comunale verificherà con i soggetti competenti l'eventuale necessità di una procedura di bonifica.</li><li data-bbox="817 1178 1436 1368">3. È necessario procedere preventivamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area nel caso il terreno sia soggetto all'invasione di acque superficiali o acque sotterranee causate dall'elevazione della falda secondo le condizioni e i parametri di fattibilità definiti negli strumenti urbanistici.</li><li data-bbox="817 1386 1436 1928"><b>4. Esclusivamente per le aree ricadenti all'interno della zona industriale, come individuata dalle disposizioni del RU, al fine di evitare fenomeni di abbandono e/o di degrado , ed in attesa della esecuzione dei Piani attuativi individuati, è possibile realizzare piazzali che il proprietario dell'area può utilizzare come parcheggio di automezzi/mezzi meccanici per la propria attività .</b>  L'area , o parte di essa , potrà essere sistemata con l'utilizzo esclusivamente di "stabilizzato di cava" , dovrà essere completamente permeabile senza la possibilità di nessuna pavimentazione e/o asfaltatura e con adeguate opere idrauliche che permettono un regolare deflusso delle acque meteoriche .</li></ol>

L'area deve essere recintata con l'utilizzo di legno o rete metallica plastificata (comunque non a maglia sciola) delle dimensioni indicate dal Regolamento Edilizio .

In tali aree non potrà essere svolta nessun tipo di attività e non potranno essere installate insegne o altro materiale pubblicitario .

Sarà possibile installare un piccolo manufatto delle dimensioni di mq.15 da utilizzare esclusivamente come deposito di materiali da posizionare in modo defilato rispetto agli spazi pubblici .

Preventivamente dovrà essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo nel quale il proprietario si impegna, al termine di un periodo massimo di tre anni decorrente dalla data di fine lavori delle opere di sistemazione, al ripristino dell'area riportandola allo stato originario , salvo il caso in cui sia stato depositato il progetto per la realizzazione del Piano Attuativo .

Il ripristino dello stato dei luoghi potrà essere richiesto da parte dell' A.C. , anche nel caso in cui sia stato verificato il mancato utilizzo dell'area o il suo uso con finalità diverse da quelle indicate dal presente comma .

#### **Art. 22.2 Distanza tra fabbricati**

5. ~~È possibile derogare alla disposizione del comma precedente~~ nel caso di rientranze della sagoma dell'edificio quando la profondità non superi la metà del lato aperto , sono consentite aperture di finestre sui lati minori solo per locali abitabili "senza permanenza continuativa di persone"

#### **Art. 22.3 Distanze dalle strade**

5. Fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs 285 del 30.04.1992 all'interno del centro abitato , nel caso di nuova edificazione / ampliamenti e in presenza di un allineamento prevalente dell'edificato può essere richiesto , dal soggetto proponente o dall'A.C. , per ragioni estetiche , funzionali o architettoniche , la costituzione di fronti unitari .  
Per allineamento prevalente si intende : La misura ottenuta dalla media delle distanze dalla strada dei quattro edifici limitrofi o più vicini al lotto di intervento. Nel caso in cui

#### **Art. 22.2 Distanza tra fabbricati**

5 .Nel caso di rientranze della sagoma dell'edificio quando la profondità non superi la metà del lato aperto , sono consentite aperture di finestre sui lati minori , solo per locali abitabili "senza permanenza continuativa di persone" . **E' consentito derogare da tale proporzione , esclusivamente per i fabbricati a destinazione non residenziale, con la possibilità che sui lati minori siano presenti aperture per locali di servizio o comunque senza presenza continuativa di persone (es : bagni , depositi , sale riunioni o similari etc. )**

#### **Art. 22.3 Distanze dalle strade**

5. Fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs 285 del 30.04.1992 all'interno del centro abitato , nel caso di nuova edificazione / ampliamenti e in presenza di un allineamento prevalente dell'edificato può essere richiesto , dal soggetto proponente

siano presenti un numero inferiore di edifici, la media della distanza, dovrà essere calcolata sugli edifici esistenti e comunque non possono essere inferiori a due per costituire un allineamento.

Nel caso di intervento su un fabbricato esistente, l'ampliamento potrà essere allineato sul corpo più avanzato dell'edificio anche se posto ad una distanza dalla strada inferiore a quella prescritta.

Per fabbricato si intende una costruzione stabile, dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari, autorizzata con titolo edilizio.

#### **Art. 27.1 locali destinati alla residenza**

12. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non rispettano i requisiti richiesti dal D.M. 5.7.1975 in quanto la modifica delle aperture non risulta compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto quali fabbricati di particolare pregio, di interesse storico – artistico, tutti i fabbricati ricadenti in zona urbanistica “A” nonché di fabbricati rurali ecc., possono assicurare una superficie apribile anche di 1/14 di quella utile del locale

Per i locali la cui profondità superi di 2.5 volte l'altezza dell'architrave delle finestre misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3.5 volte l'altezza dell'architrave delle finestre misurata dal pavimento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la verifica della superficie finestrata, prevista dal DM 5.7.1975, calcolata come somma della superficie di due vani contigui nel caso in cui siano già dotati di una superficie apribile non inferiore a 1/14 di quella del piano di calpestio dei locali e siano collegati con una apertura della superficie complessiva non inferiore a mq. 4.00.

14. Tutte le unità immobiliari ad uso residenziale devono essere provviste di almeno un servizio igienico di superficie utile non inferiore a 4 mq. dotato di finestra di dimensioni minime di mq. 0,50 completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca, con pareti lavabili. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora non sia tecnicamente possibile realizzare un bagno con areazione naturale, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo di

o dall'A.C., per ragioni estetiche, funzionali o architettoniche, la costituzione di fronti unitari.

Per allineamento prevalente si intende la misura ottenuta dalla media delle distanze dalla strada di quattro edifici e nel caso in cui siano presenti in numero inferiore, la media della distanza, dovrà essere calcolata sugli edifici esistenti comunque in numero non inferiore a due.

Nel caso di intervento su un fabbricato esistente, l'ampliamento potrà essere allineato sul corpo più avanzato dell'edificio anche se posto ad una distanza dalla strada inferiore a quella prescritta.

Per fabbricato si intende una costruzione stabile, dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari, autorizzata con titolo edilizio

#### **Art. 27.1 locali destinati alla residenza**

12. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non rispettano i requisiti richiesti dal D.M. 5.7.1975 in quanto la modifica delle aperture non risulta compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto quali fabbricati di particolare pregio, di interesse storico – artistico, tutti i fabbricati ricadenti in zona urbanistica “A” nonché di fabbricati rurali ecc., possono assicurare una superficie apribile anche di 1/14 di quella utile del locale

Per i locali la cui profondità superi di 2.5 volte l'altezza dell'architrave delle finestre misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3.5 volte l'altezza dell'architrave delle finestre misurata dal pavimento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la verifica della superficie finestrata, prevista dal DM 5.7.1975, calcolata come somma della superficie di due vani contigui nel caso in cui siano collegati con una apertura della superficie complessiva non inferiore a mq. 4.00.

14. Tutte le unità immobiliari ad uso residenziale devono essere provviste di almeno un servizio igienico di superficie utile non inferiore a 4 mq. dotato di finestra di dimensioni

canna di aspirazione sfociante sul tetto , ove ciò non risulti possibile per motivata impossibilità tecnica , potranno essere valutate soluzioni alternative previo parere USL. Il bagno dovrà essere sempre disimpegnato mediante antibagno eventualmente provvisto di lavabo e doccia salvo il caso di secondo bagno ad uso esclusivo di una sola camera.- All'interno dell'u.i. , ~~un servizio igienico deve essere disimpegnato con accesso dai singoli vani~~ . Il secondo servizio igienico può essere realizzato con altezza media non inferiore di mt. 2,20 e con la altezza minima non inferiore a mt.1,70.

22.Per spazi interni all'edificio come ad es : cortili , la dimensione minima dei lati è fissata in mt. 4,00 e per un massimo dell'altezza pari a mt. ~~8,00~~; per altezze superiori il lato minimo dovrà essere maggiorato della stessa dimensioni della variazione dell'altezza su detti spazi potranno trovare aerazione solo locali accessori o di servizio. Nel caso di destinazione d'uso non residenziale la dimensione minima dei lati deve essere di mt. 6.00 , ~~privi di gronde~~ , per un massimo dell'altezza pari ad un solo piano .

#### **Art. 27.2.1 Caratteristiche dei locali cat. 1.**

3. I locali appartenenti alla categoria 1 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestata su spazi esterni.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

a) 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;

minime di mq. 0,50 completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca, con pareti lavabili. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente , qualora non sia tecnicamente possibile realizzare un bagno con areazione naturale , deve essere assicurata la ventilazione a mezzo di canna di aspirazione sfociante sul tetto , ove ciò non risulti possibile per motivata impossibilità tecnica , potranno essere valutate soluzioni alternative previo parere USL. Il bagno dovrà essere sempre disimpegnato mediante antibagno eventualmente provvisto di lavabo e doccia salvo il caso di secondo bagno ad uso esclusivo di una sola camera.- All'interno dell'u.i. , **qualora sia presente un unico servizio igienico , non potrà essere ad uso esclusivo di un singolo vano (es: camera)** . Il secondo servizio igienico può essere realizzato con altezza media non inferiore di mt. 2,20 e con la altezza minima non inferiore a mt.1,70.

22.Per **gli** spazi **interamente chiusi e scoperti** interni all'edificio , come ad esempio **chiostrine , cortili o similari** , la dimensione minima dei lati è fissata in mt. 4,00 e per un massimo dell'altezza pari a mt. **6,00** ; per altezze superiori il lato minimo dovrà essere maggiorato della stessa dimensione della variazione dell'altezza , su detti spazi potranno trovare aerazione solo locali accessori o di servizio. **Nel caso in cui l'intervento sia realizzato all'interno della singola u.i. e per una altezza massima di mt. 6,00, le superfici finestrate attestanti sui chiostrine , cortili o similari , non potranno concorrere alla verifica del rapporto areoilluminante come indicato al comma 11)** . Nel caso di destinazione d'uso non residenziale la dimensione minima dei lati deve essere di mt. 6.00 , **misurata tra gli elementi di massima sporgenza (es : gronda , pensilina)**, per un massimo dell'altezza pari ad un solo piano .

**23. Tutte le unità immobiliari (per ragioni di sicurezza e promiscuità) indipendentemente dalla loro destinazione d'uso , devono essere accessibili da spazi comuni o comunque in modo autonomo e non attraverso locali di altre unità immobiliari.**

#### **Art. 27.2.1 Caratteristiche dei locali cat. 1.**

3. I locali appartenenti alla categoria 1 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestata su spazi esterni.

b) 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e 1000;

c) 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

a) il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;

b) il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna;

c) possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da cm 80 dal pavimento.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestre misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25%, per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Nel caso di ambienti che per loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, tali porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedono la permanenza di addetti (salvo la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura).

Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate. In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata, fatto salvo quanto specificato al ~~punto 3.1.9~~. "Illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico".

#### 4. Locali con caratteristiche particolari

4.1. Cucine e Mense con preparazione cibi

4.2. Refettori aziendali .

4.3. Ambulatori e sala medicazione aziendale

4.4. Locali sotterranei, semisotterranei ed equiparabili fuori terra

4.5 Soppalchi

4.6 Locali di ricovero

4.7 Requisiti di igiene edilizia per strutture sanitarie

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

a) 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;

b) 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e 1000;

c) 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

a) il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;

b) il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna;

c) possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da cm 80 dal pavimento.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestre misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25%, per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Nel caso di ambienti che per loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, tali porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedono la permanenza di addetti (salvo la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura).

Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate. In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata, fatto salvo quanto specificato al **comma 8**). "Illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico".

#### 27.2.3. Locali con caratteristiche particolari

1. Cucine e Mense con preparazione cibi

2. Refettori aziendali .

3. Ambulatori e sala medicazione aziendale

4. Locali sotterranei, semisotterranei ed equiparabili fuori terra

5. Soppalchi

6. Locali di ricovero

<p>5 Altre caratteristiche dei locali di lavoro</p> <p>5.1. Porte, vie e uscite di emergenza.</p> <p>5.2 Scale e parapetti.</p> <p>5.3 Dotazione dei servizi igienico assistenziali.</p> <p><b>Art. 45 – Tinteggiatura</b></p> <p>1. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere opportunamente tinteggiate;</p> <p>2. Nel caso di ritinteggiatura di fabbricati esistenti di interesse storico, la scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore potrà tener conto delle tracce di coloritura rilevabili dagli strati sottostanti;</p> <p>3. Quando l’edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno ad una parte organica della facciata;</p> <p>4. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell’edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici);</p> <p><del>5. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono applicabili nelle zone in assenza del Piano Comunale del colore.</del></p>	<p>7. Requisiti di igiene edilizia per strutture sanitarie</p> <p><b>27.2.4</b> Altre caratteristiche dei locali di lavoro</p> <p>1. Porte, vie e uscite di emergenza.</p> <p>2. Scale e parapetti.</p> <p>3. Dotazione dei servizi igienico assistenziali.</p> <p><b>Art. 45 – Tinteggiatura</b></p> <p>1. <b>Tutti i fronti degli edifici, ed ogni altro manufatto , devono presentare un aspetto estetico appropriato al contesto architettonico tale da corrispondere alle esigenze del decoro dell’abitato o dei valori panoramici tradizionali tanto per ciò che concerne alla corretta armonia delle linee ornamentali , per i materiali da impiegarsi ed in particolare per le tinteggiature .</b></p> <p>2. <b>Dovranno essere utilizzate solo le colorazioni , decori, fregi o similari, presenti nell’ Abaco allegato al “Piano del colore del Centro storico” salvo specifiche motivazioni che l’A.C. potrà valutare o prescrivere .</b></p> <p>3. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere opportunamente tinteggiate;</p> <p>4. Nel caso di ritinteggiatura di fabbricati esistenti, <b>ed in particolare quelli</b> di interesse storico, la scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore potrà tener conto delle tracce di coloritura rilevabili dagli strati sottostanti;</p> <p>5. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell’edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici);</p> <p>6. Quando l’edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno ad una parte organica della facciata;</p> <p><del>6. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono applicabili nelle zone in assenza del Piano Comunale del colore.</del></p>
---	--

--	--