

## DEFINIZIONI E PARAMETRI

### Definizioni

- *Costruzione*

Si definisce costruzione qualsiasi manufatto, emergente o non dal suolo, che comporti trasformazione permanente o temporanea del territorio comunale.

- *Unità edilizia*

E' l'entità edilizia individuata o individuabile come costruzione autonoma e unitaria dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

- *Unità immobiliare*

E' l'insieme di vani con autonomia funzionale ed ingresso indipendente.

- *Edificio*

E' un organismo edilizio, composto da una o più unità immobiliari, con determinata destinazione d'uso.

- *Sagoma*

E' la figura solida delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali o curve, che contengono tutte le facce esterne dell'edificio.

- *Facciata o fronte*

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

- *Area di pertinenza urbanistica (Lotto)*

E' quella parte di superficie fondiaria di una costruzione, asservita all'unità edilizia nell'ambito del provvedimento autorizzativo in base al quale essa è stata legittimamente realizzata o legittimata in caso di provvedimento di sanatoria edilizia.

- *Pertinenza edilizia*

E' quel manufatto di dimensioni modeste e ridotte rispetto all'edificio cui inerisce che, essendo oggettivamente privo di individualità ed autonomia, è posto in rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui generalmente fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi puramente ornamentali.

- *Ciglio della strada*

E' la linea di delimitazione della sede stradale, nella parte utilizzabile sia dai veicoli che dai pedoni, con l'aggiunta delle eventuali cunette, parapetti, argini ecc.

- *Porticato*

E' una porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura.

- *Loggia e veranda*

E' uno spazio coperto, posto su un piano superiore al piano terra, aperto almeno su un lato, la cui copertura viene sorretta da pilastri o da colonne, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione.

- *Tettoie e pensiline*

Sono elementi orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo costituenti copertura di spazi scoperti di una costruzione.

- *Balcone*

E' un ripiano praticabile e accessibile in aggetto rispetto alla parete di un edificio delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.

- *Terrazza*

E' un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti e costituente superficie accessoria se fruibile da locali abitabili.

- *Lastrico solare*

E' la copertura piana non accessibile di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

- *Arredi per spazi esterni*

Sono costruzioni per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti, ed in particolare:

- *gazebo*: si definisce gazebo una costruzione priva di fondazioni (ancorata provvisoriamente al terreno) aperta sui quattro lati, costituita da una struttura portante realizzata in legno o in metallo che sorregge una copertura leggera.
- *pergolato*: si definisce pergolato una impalcatura in legno o in metallo, a sostegno di viti od altre piante rampicanti, priva di copertura, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file, ed orizzontali o a volta.

- *Chiosco*

E' una costruzione, temporanea e non, destinata ad attività non residenziali (guardiania, commercio al minuto, deposito).

- *Struttura precaria*

E' un manufatto generalmente prefabbricato e smontabile, destinato a soddisfare esigenze limitate nel tempo per comprovate e motivate esigenze.

- *Spazi interni scoperti*

Sono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione ed in particolare:

a) *patio*: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;

b) *cortile*: area libera scoperta, delimitata lungo il perimetro da edifici (o da corpi di fabbrica di uno stesso edificio), fabbricati, accessori e recinzioni (cortile chiuso); è destinato essenzialmente ad illuminare ed aerare i locali (abitabili e di servizio) e, subordinatamente, ad altre funzioni (transito pedonale e/o veicolare, parcheggio ecc.). Il cortile si dice aperto se confina, anche per un breve tratto, con una strada od un altro spazio pubblico o privato.

La normale libera davanti a pareti finestrate deve essere di almeno m 8 e la superficie del pavimento non inferiore a 1/5 di quella delle pareti che circondano il cortile.

c) *chiostrina*: spazio interno di superficie minima superiore a 1/10 della somma delle superfici delle pareti circostanti, con una normale minima, davanti ad ogni finestra, non inferiore a m. 3,00. Le chiostrine possono servire esclusivamente per diretta aerazione ed illuminazione di servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi.

d) *cavedio*: spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq. 0,70 e sul quale non si aprano luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

- *Dehors*

E' uno spazio pubblico o privato esterno ed antistante un esercizio commerciale (bar, ristorante, ecc.) destinato al ristoro ed occupato, per un periodo limitato di tempo, da strutture precarie per la protezione dello stesso dagli agenti atmosferici.

## **Glossario edilizio**

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici si assumono le seguenti definizioni e parametri:

- *Superficie utile (Su)*

La Superficie Utile abitabile di un'unità edilizia, ai soli fini del calcolo del costo di costruzione ai sensi della Legge n° 10/1977, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

La Superficie Utile, espressa in metri quadrati, si calcola al netto delle murature, pilastri, tramezzi, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre.

- *Superficie non residenziale (Snr)*

Espressa in metri quadrati e sempre ai soli fini del calcolo del costo di costruzione ai sensi della Legge n° 10/1977, è data dalla somma di tutte le superfici destinate a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ovvero:

- a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
- b) tutti i locali o volumi per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi e posti a quota inferiore del tetto o ultimo solaio di copertura.;
- c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato o al piano seminterrato;
- d) i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto;
- e) spazi o locali per autorimesse, singole o comuni, con relativi spazi di manovra, purché di pertinenza delle unità immobiliari.
- f) gli androni, i portici, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
- g) i balconi, le terrazze, le logge e le verande e simili spazi aperti;
- h) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

- *Superficie complessiva (Sc)*

La superficie complessiva di un'unità edilizia o immobiliare, ai soli fini del calcolo del costo di costruzione ai sensi della Legge n° 10/1977, è una misura convenzionale, che dipende dalla

superficie utile e dalla superficie non residenziale, come definite rispettivamente ai punti precedenti e che si calcola applicando la seguente formula:  $Sc = Su + 0,6 Snr$ .

- *Superficie lorda (Sl)*

Espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti.

- *Superficie lorda ammissibile (Sla)*

Espressa in metri quadrati, è la superficie lorda complessiva ammissibile, al netto dei vani tecnici, scale, ascensori, cavedii etc., ricavata dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati.

La superficie lorda ammissibile viene utilizzata ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale.

- *Volume edilizio*

Espresso in metri cubi, ai fini del calcolo degli oneri, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di piano è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso. L'altezza del piano è data dalla distanza fra il piano di calpestio e l'estradosso del proprio piano di copertura. Nel caso di copertura inclinata (a tetto o a volta), il volume è computato alla linea di gronda, compreso l'eventuale sottotetto qualora abitabile.

- *Luci e vedute*

Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente Regolamento Edilizio, anche da quelle del Codice Civile. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce, ma non permettono di affacciarsi; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affaccio, diretto, obliquo o laterale.

La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non costituisce servitù.

- *Pareti finestrate e prospicienti*

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi del punto precedente.

Si definiscono prospicienti due pareti che si fronteggiano, anche parzialmente.

- *Piani interni*

- piano interrato: il piano che si sviluppa al di sotto del livello del marciapiede o del terreno circostante.

- piano seminterrato: il piano che si sviluppa in parte al di sotto del livello del marciapiede o del terreno circostante.

- piano terra: il piano che si sviluppa alla quota della sistemazione esterna, con gli accessi a quota terreno in caso di terreno in pendio. Deve rialzarsi di almeno cm 20 dalla quota di terreno sistemata o dalla cunetta della strada su cui prospetta, l'altezza interna utile non deve essere inferiore a m 3,00, fatte salve le eventuali minori altezze per gli edifici esistenti ove compatibili con le norme di igiene e sicurezza e comunque non inferiori a metri 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito di motocicli o carrozzine, possono avere altezza utile netta di m 2,40.

- piano in elevazione: il piano che si sviluppa al di sopra del piano terra.

- *Parti che non costituiscono volume*

Non entrano nel computo del volume lordo complessivo tutti gli elementi posti a quota inferiore a quella di sistemazione esterna, nonché:

- a) i porticati e le logge, tranne quelli chiusi su tre lati aventi profondità superiore a m 3,00, in tal caso il volume sarà computato solo per la parte eccedente i m 3,00.
- b) le tettoie, le pensiline, i gazebo e i pergolati;
- c) i balconi e le terrazze;
- d) le parti comuni edificate strettamente necessarie a contenere impianti tecnici ad esclusivo servizio della costruzione quali vani contatore, caldaia ed autoclave, scale e vano ascensore, nonché le canne fumarie e di ventilazione;
- e) i sottotetti praticabili relativamente alle parti aventi altezza interna minima inferiore a metri 2,40 o definenti superfici abitabili inferiori a mq 14,00;
- f) la differenza di spessore dovuta alla costruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse, laddove consentito.

## **Glossario urbanistico**

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono le seguenti definizioni e parametri:

- *Superficie territoriale (St)*

espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura;

- *Superficie fondiaria*

Espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- *Lotto minimo di intervento*

Espresso in metri quadrati, è la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.

- *Superficie coperta*

Espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, compresi i porticati, logge e verande, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte;

- *Rapporto di copertura (Rc)*

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria.

## **Altezze e distanze**

- *Altezza del fronte*

Espressa in metri, è data dalla differenza fra la quota media della linea di terra e la quota dell'estradosso del solaio di copertura se orizzontale (lastrico solare), o della gronda se a tetto. La quota media della linea di terra viene definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada eccetera) o dalla sistemazione esterna come da progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera.

Dalla misura dell'altezza del fronte restano esclusi i volumi e gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, torrini copriscale, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, trincee, pali, tralicci, antenne e simili.

Quando il fronte non contiene la linea di gronda, ovvero è delimitato, nella parte superiore, dal profilo di un tetto in pendenza, l'altezza da considerare è data dalla media tra il punto più alto (linea di colmo del fronte adiacente) e il punto più basso (linea di gronda dell'altro fronte adiacente).

- *Altezza di un edificio*

L'altezza di un edificio, è la media tra tutte quelle relative ai fronti di una costruzione.

Le altezze massime, di ciascuna zona di piano regolatore generale, sono stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano medesimo.

- *Altezza interna di piano*

L'altezza interna di piano è la distanza tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi e di eventuali canalizzazioni.

Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, si considera la media aritmetica fra il punto più alto e il punto più basso.

- *Misura della distanza*

La distanza di un edificio da un altro edificio o da un confine considerato è la misura della linea che congiunge i due punti più vicini, posti rispettivamente sui due prospetti che si fronteggiano, oppure dal confine considerato.

Le misure delle distanze da considerare sono:

- distanza da un confine di proprietà,
- distanza da una strada,
- distanza da un altro edificio.

- *Distanza da un confine di proprietà*

Negli interventi di nuova costruzione, fermo restando la distanza minima di m 10,00 fra le pareti finestrate, la distanza minima dal confine sarà di m 10,00 per le zone "E". Sono consentite le costruzioni sul confine.

In caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sono salvaguardati i diritti di luce e vedute preesistenti.

- *Aggetti e sporgenze*

- Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di metri 2,20 dal piano del marciapiede o fino all'altezza di metri 2,40 dal piano stradale; da tali altezze, e fino alle quote consentite per i balconi, sono vietati aggetti superiori a cm 20. E' consentita la costruzione di balconi e pensiline in aggetto di larghezza non superiore a 1/8 della larghezza stradale, con un massimo di m 1,50; sempre che tale larghezza sia inferiore di 20 cm rispetto alla larghezza del marciapiede. I balconi, le pensiline e gli aggetti proiettantisi direttamente sui marciapiedi non devono avere altezza inferiore a metri 3,00, misurata dal punto più basso dell'aggetto. Nelle strade prive di marciapiede questa ultima altezza non deve essere inferiore a metri 4,20 dal piano stradale.

- Nel caso di edificio con pareti fronteggianti il suolo privato e prospicienti su strade o piazze si potranno realizzare balconi e pensiline fino al filo stradale; sulle pareti fronteggianti il suolo privato o ad uso privato, non prospicienti su strade, è consentita la costruzione di balconi aperti e pensiline in aggetto fino alla distanza minima di metri 3,50 dal confine. Per le zone "E" tale distanza minima è di metri 8,50.

- I balconi totalmente chiusi (bow-window) sono soggetti alle stesse norme dei balconi aperti e sono ammessi nelle costruzioni arretrate dal filo stradale per un profondità pari all'aggetto degli

stessi. Il distacco dalla eventuale parete prospiciente sarà valutato dal filo esterno del bow-window quando l'estensione dello stesso superi 1/3 del prospetto su cui è realizzato.

## **TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

### **Manutenzione ordinaria**

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio. Essi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

### **Manutenzione straordinaria**

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

Sugli immobili vincolati ex articolo 2 Decreto Legislativo. 29 ottobre 1999 n° 490 e/o sottoposti a tutela o salvaguardia e/o d'interesse storico e/o ambientale, le trasformazioni di adeguamento funzionale anche se limitate e contenute entro la manutenzione straordinaria, devono uniformarsi alle modalità prescritte rispettivamente per il restauro e risanamento conservativo.

La manutenzione straordinaria è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio.

### **Restauro e Risanamento Conservativo**

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono:

a) il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo anche parziale degli elementi che costituiscono l'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

b) restauro e ripristino della tipologia edilizia costitutiva, pur conservando l'organizzazione del tipo edilizio sotteso e favorendo la valorizzazione dei suoi caratteri edilizi e formali;

d) il ripristino d'aperture per finestre e porte sempre nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata dall'intervento, nonché la realizzazione di piccole aperture per esigenze igieniche e di aerazione solo sui fronti non prospicienti percorsi pubblici;

e) restauro, ripristino, riordino dei fronti esterni ed interni con uso di tecniche e materiali conformi agli originari;

- f) demolizioni di parti incongrue, utili ad assicurare condizioni di soleggiamento ed aerazione sulle parti cortilive interne e a collocare eventuali impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali;
- g) eliminazione delle superfetazioni e parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

Le trasformazioni, consistenti nel restauro e risanamento conservativo, devono essere possibilmente progettate relativamente ad unità edilizie complete; l'esecuzione dei lavori può, tuttavia, avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

Il restauro e risanamento conservativo è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente ivi compreso quello storico censito dal piano regolatore generale.

### **Ristrutturazione edilizia**

Per ristrutturazione edilizia si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica di nuovi elementi e impianti, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce;

- la demolizione e la ricostruzione dell'edificio nella medesima posizione con la medesima volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, anche in deroga alle distanze tra i fabbricati.

### **Ristrutturazione urbanistica**

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete infrastrutturale e dei servizi pubblici e privati, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n° 1444/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e s.m.i., e per gli immobili che sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela anche in assenza dei vincoli suddetti

Le finalità della ristrutturazione urbanistica, anche ai fini degli incentivi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione, sono:

- la razionalizzazione del parcellario;
- il riordino plano volumetrico e funzionale dell'edificato, nonché il risanamento igienico-edilizio ed il ripristino degli edifici;
- il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali;
- la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale delle attrezzature e dei servizi.



### **Nuova Costruzione**

Si definiscono interventi di nuova costruzione quelli rivolti a realizzare in tutto o in parte nuovi edifici, sulla base delle norme dello strumento urbanistico generale o esecutivo, ed in particolare:

- costruzioni su aree non edificate;
- ristrutturazione edilizia laddove l'intervento ecceda la volumetria esistente;
- ampliamenti di edifici esistenti;
- opere di urbanizzazione.

I parametri urbanistici di riferimento per la realizzazione di nuovi edifici così come la quota minima di parcheggi pertinenziali che ad essi deve accompagnarsi, sono stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

### **Demolizione con Ricostruzione**

Sono interventi diretti alla sostituzione totale dell'unità edilizia esistente, fatiscente o priva di qualità morfo-tipologica, con altra analoga o difforme per tipologia e volume, in conformità alle norme di zona del PRG e/o nei limiti della volumetria preesistente regolarmente assentita.

### **Demolizione senza Ricostruzione**

Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla sola rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti.

La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

### **Sistemazione dei terreni**

Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo quali ad esempio scavi e rinterri, ad eccezione di quelli riguardanti la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

### **Cambio di destinazione d'uso**

È consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili con altre destinazioni compatibili con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

Non è considerato mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante sotto il profilo edilizio ed urbanistico quello che avviene nell'ambito delle stesse destinazioni d'uso principali.

Rimane esclusa la possibilità del mutamento di destinazione degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale nelle zone territoriali omogenee D) di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444.

La variazione della destinazione d'uso, ove consentita, è autorizzata previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

Il mutamento di destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale, senza opere e per una superficie massima di 120 mq, non comporta corresponsione di oneri concessori; negli altri casi comporta il pagamento degli oneri concessori calcolati quale differenza fra gli oneri concessori dovuti per l'attività mutata e quelli dovuti per l'attività primitiva.

Un valore negativo della differenza suddetta non comporta la restituzione di oneri concessori alla Ditta richiedente.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed il congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

## **PRESCRIZIONI IGIENICHE ED EDILIZIE**

### **Classificazione dei locali**

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari. I locali sono suddivisi, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi mono stanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
- f) attività artigianali e commerciali non nocive o moleste.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie e stenditoi;
- g) stalle o locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a mq. 12,00;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a mq. 5,00;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Ufficio.

### **Caratteristiche dei locali**

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

#### *A) Altezze minime*

- 1) Locali di categoria A1 e A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 e A2 nel precedente articolo 65, posti in tutti i livelli dell'edificio, non deve essere inferiore a m. 2,70, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici e/o elaborati di PRG.

- 2) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3 con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

#### *B) Superfici minime e caratteristiche*

- 1) Locali di categoria A1 - punti a) e b)

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14,00; la dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5,00.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a mc. 15,00, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo)

avente una volumetria minima pari a mc. 26,00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 e non inferiore a mq. 38,00, se per due persone.

## 2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30,00. Tale disposizione non si applica per gli immobili esistenti e regolarmente realizzati prima del presente regolamento.

## 3) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici. I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente articolo 65 devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq. 1,20 e la larghezza minima m. 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico di nuova realizzazione devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m. 1,80 x m. 1,80. Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche previste dalla normativa in materia.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo 65, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

## *C) Illuminazione e ventilazione*

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Per le nuove costruzioni, per ciascun locale d'abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionale e la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2, per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, in alternativa a

quanto prescritto per i locali di categoria A1, possono sopperire mediante l'installazione di opportuni impianti di illuminazione artificiale e climatizzazione ambientale, salvo ulteriori prescrizioni dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari, di categoria A2, diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di sufficiente illuminazione e ventilazione naturale, si deve ricorrere alla illuminazione artificiale e climatizzazione, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici idonei.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

### **Sottotetti**

I sottotetti possono essere praticabili o non praticabili, quelli praticabili possono essere abitabili o non abitabili.

Ai fini dell'applicazione degli indici e del pagamento degli oneri, saranno considerate abitabili e computate in superfici e volumi le parti di sottotetti praticabili aventi altezza interna minima maggiore o uguale a metri 2,40 e definenti superfici abitabili maggiori o uguali a mq 14,00.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto non abitabili può avvenire mediante lucernari ricavati nelle falde del tetto stesso.

Nel caso invece dei sottotetti abitabili con locali che rientrano nella categoria A la loro altezza media deve corrispondere ai minimi indicati all'articolo 66, con un minimo assoluto di ml.2.00 e devono essere rispettati tutti gli altri requisiti riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

### **Soppalchi**

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, quando:

- i locali abbiano un'altezza minima di m. 5,00;
- la proiezione del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale;
- l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

Nel caso di soffitto in pendenza l'altezza minima netta del soppalco non deve essere inferiore a m. 2,70. Quando gli impalcati rendono possibile la formazione di locali abitabili e siano sprovvisti di apertura diretta all'esterno, deve essere previsto un impianto supplementare di ventilazione artificiale, secondo le prescrizioni di cui all'articolo 66.

## **Piani terra**

Tutti i locali a piano terreno, destinati ad abitazioni, ufficio, negozio, esercizio pubblico, deposito con permanenza continua di personale o laboratorio artigianale, devono rialzarsi di almeno cm 20 dalla quota di terreno sistemata o dalla cunetta della strada su cui prospettano, l'altezza interna utile non deve essere inferiore a m 3,00, fatte salve le eventuali minori altezze per gli edifici esistenti ove compatibili con le norme di igiene e sicurezza e comunque non inferiori a metri 2,70.

## **Piani seminterrati**

Possono considerarsi abitabili anche i locali seminterrati quando il soffitto superi il livello medio del marciapiede o del terreno circostante, come risulta dal progetto, in modo tale che sia possibile aprire finestre di illuminazione e ventilazione che prospettino su spazi liberi regolamentari, a non meno di m. 0,30 dal piano del marciapiede o del terreno circostante e purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore ai minimi previsti dall'articolo 66.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le condizioni circa l'isolamento dall'umidità e deve essere rispettata una superficie netta d'illuminazione diretta non inferiore ad 1/8 del pavimento.

L'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

## **Piani interrati**

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati come locali di categoria A2 secondo la classificazione del precedente articolo 65, quando hanno:

- a) altezza minima netta di m. 2,70 (per i servizi è consentita l'altezza minima di m. 2,40);
- b) pavimento munito di impermeabilizzazione idonea;
- c) i muri protetti efficacemente contro l'umidità;
- d) scarico regolare, e, nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, sia installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.
- e) accessi ampi atti a consentire un agevole movimento dei frequentatori e degli eventuali mezzi di soccorso;
- f) impianto di condizionamento integrale dell'aria.

E' fatta salva l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione a particolari destinazioni.

## **Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

Qualora i locali definiti come tipi A1, A2 e S1 risultino anche parzialmente al di sotto della quota

del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

Comunque i pavimenti devono essere posti ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

### **Isolamento termico**

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il precedente articolo 65, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente Ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal Progettista.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio della Concessione Edilizia.

Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, si devono comunque osservare le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, tramite l'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- a) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- d) miglioramento della tenuta dei serramenti.

### **Isolamento acustico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel precedente articolo 65 come A1 - A2 - S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico. I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato

dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

### **Coperture**

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell' edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

### **Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili**

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno m. 10,00 misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti). Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20 % se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 %.

Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m. 0,90.

### **Recinzioni**

Le aree prospicienti su spazi pubblici e privati possono essere recintate con recinzioni di altezza massima non superiori a m. 2,20, di cui in muratura o calcestruzzo per un'altezza massima di m.1,50, fatte salve eventuali prescrizioni di zona del PRG o per aree soggette a vincoli di tutela.

Dette recinzioni devono avere una forma semplice, devono essere intonate all'ambiente e non devono costituire pregiudizio alla viabilità per la circolazione.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni anche in muratura o calcestruzzo e di altezza maggiore a m. 2,20, purché ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente e sia la necessità.



Devono essere rispettate tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente.

Analogamente, i cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità, nonché tutte le prescrizioni previste dalla normativa vigente.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'Ufficio a spese del proprietario inadempiente.

## **Parcheggi**

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.

Le norme dello strumento urbanistico definiscono le zone, le modalità ed il dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati pertinenziali.

Per le eventuali zone alberate e arbustive a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, oltre le fasce alberate perimetrali, saranno prevalentemente utilizzate essenze che:

consentano un elevato ombreggiamento estivo, abbiano tolleranza verso gli agenti inquinanti, contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli, non producano organi vegetali voluminosi o pesanti o che attraggano gli uccelli, siano di facile o scarsa manutenzione, corrispondano alle specie climatiche mediterranee del paesaggio della città.

Nel caso di aree non piane vanno previste sistemazioni a terrazzamento, per garantire la stabilità del suolo, con la creazione di scarpate naturali regimentate con tecniche arbustive.

Le pavimentazioni dovranno consentire il drenaggio delle acque meteoriche e saranno disposte su letti di drenaggio in pietrisco con esclusione di sottofondi di cemento. Come materiali, oltre a quelli tradizionali dell'ambiente della città, sono consentiti i blocchetti di calcestruzzo precolorato nonché il sistema carreggiabile-erboso, con una percentuale di superficie inerbita non inferiore al 60%.

Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato.

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

*Parcheggi nel sottosuolo:* Per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie.

Le opere interrato dovranno essere progettate sulla base di esaustive e dettagliate indagini geognostiche e geopedologiche per documentare la consistenza tettonica del sottosuolo, la formazione di strati del suolo, la presenza di cavità, faglie, piani di scivolamento, materiali di riporto.

L'indagine va estesa ad un'area circostante l'intervento dimensionalmente significativa, e comunque non inferiore a m. 50,00 intorno al perimetro, soprattutto in presenza di fenomeni franosi e cavità accertate, di opere rilevanti già eseguite o di importanti reti di servizio.

Andranno inoltre documentate le ipotesi di equilibrio e gli effetti determinati sul sottosuolo dalle opere una volta realizzate.

Per quanto attiene le reti dei sotto servizi andranno sentite tutte le aziende erogatrici di servizi, nonché le società di gestione di impianti e il servizio fognatura comunale, al fine di determinare la presenza, l'eventuale interferenza e le opere compatibili o per i possibili spostamenti di linee.

Per le superfici soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di forte valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana.

In particolare sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 100, per la piantagione di arbusti e piante tappezzanti.

Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno inverdite con essenze arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli.

Per le pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie, con particolare attenzione al sistema di drenaggio e di convogliamento della parte delle acque meteoriche non direttamente assorbita.

Il progetto dovrà garantire un adeguato smaltimento differenziato e cadenzato in modo da evitare, in caso di forti piogge, l'eccessivo carico sulla rete fognaria o l'accumulo ed il ristagno.

Le opere interrato destinate a parcheggio saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente sulla sicurezza, sull'inquinamento dell'aria e sul superamento delle barriere architettoniche. In particolare tutte le opere accessorie emergenti dal sottosuolo (muretti di protezione, ingressi, rampe, torrioni, canne di ventilazione, scale di sicurezza, montauto, ascensori, eccetera) dovranno ispirarsi a criteri di minimo impatto ambientale, attraverso la più opportuna scelta progettuale di forma, materiali e colori.