

A3 - Requisiti tecnici delle opere edilizie

Parte Prima – Requisiti cogenti	3
Art. 1 - Requisiti cogenti e famiglie di requisiti	4
Art. 2 - Limiti di applicazione dei requisiti cogenti	5
Art. 3 - Requisiti definiti da norme di settore	6
Parte Seconda – Requisiti igienico-sanitari	7
Art. 4 - Classificazione dei locali	8
Art. 5 - Caratteristiche dei locali	9
Art. 6 - Cucine in nicchia	11
Art. 7 - Impianti minimi	11
Art. 8 - Rifornimento idrico	11
Art. 9 - Piani interrati e piani seminterrati	12
Art. 10 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	13
Art. 11 - Sottotetti	14
Art. 12 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	15
Art. 13 - Salubrità del terreno	15
Art. 14 - Isolamento dall'umidità	16
Art. 15 - Inquinamento acustico	16
Art. 16 - Isolamento termico e contenimento dei consumi energetici	16
Art. 17 - Scale	17
Art. 18 - Parapetti, balaustre e ringhiere	17
Art. 19 - Cavedi, pozzi di luce, chiostrine	18
Art. 20 - Intercapedini	18
Art. 21 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	18
Art. 22 - Locali per allevamento e ricovero di animali. Impianti per lavorazioni insalubri	18

Parte Prima – Requisiti cogenti

Art. 1 - Requisiti cogenti e famiglie di requisiti

- 1 Ai sensi del REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE Delibera di Giunta Regionale n. 593 del 28/2/1995 modificata con Delibera di Giunta Regionale n. 268 del 22 febbraio 2000, i requisiti cogenti sono riportati di seguito.
- 2 I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in 7 famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella.

FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA STABILITÀ	RC 1.1 E	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
FAMIGLIA 2 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1 RC 3.2 RC 3.3 RC 3.4 RC 3.5 RC 3.6 RC 3.7 RC 3.8 RC 3.9 RC 3.10 RC3.11	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE TENUTA ALL'ACQUA ILLUMINAMENTO NATURALE OSCURABILITA' TEMPERATURA INTERNA TEMPERATURA SUPERFICIALE VENTILAZIONE PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1 RC 4.2	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
FAMIGLIA 5 PROTEZIONE RUMORE	RC 5.1 DAL RC 5.2	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO	RC 6.1	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
FAMIGLIA 7 FRUIBILITA' DI SPAZI E ATTREZZATURE	RC 7.1 RC 7.2 RC 7.3	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

- 3 Per i requisiti cogenti i campi d'applicazione sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:

A - funzione abitativa;

B - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;

C - funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

D - funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;

E - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

- 4 In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.

Art. 2 - Limiti di applicazione dei requisiti cogenti

- 1 Poiché ogni requisito ha un proprio campo di applicazione, in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica l'utilizzo dei requisiti cogenti in alternativa alle soluzioni conformi contenute nei requisiti igienico - sanitari, specificando quali sono i requisiti cogenti pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio. In caso di utilizzo dei Requisiti Cogenti il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottato in sede progettuale e assevera che siano conformi a quelli indicati di seguito. Il tecnico ha facoltà di indicare il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.
- 2 Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.
- 3 Nel caso di insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture competenti.
- 4 Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.

Art. 3 - Requisiti definiti da norme di settore

- 1 Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
- 2 Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso lo Sportello Unico Edilizia e Imprese, ovvero siano stati direttamente richiesti dallo stesso Sportello Unico Edilizia e Imprese alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà allo Sportello Unico Edilizia e Imprese gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed alleggerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva) la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
- 3 Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive previste dalla legislazione vigente) comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

Parte Seconda – Requisiti igienico-sanitari

Le norme seguenti, richiamano ed integrano i contenuti dei requisiti cogenti (disponibilità di spazi minimi), stabiliscono, in particolare, le caratteristiche dei locali di abitazione.

Interventi edilizi su fabbricati esistenti possono essere ammessi, per particolari motivazioni legate alla presenza di vincoli o evidenti e motivate inopportunità tecniche di intervento, anche in deroga alle norme previste dal regolamento sentito il parere della A.U.S.L. sempreché non vengano introdotte soluzioni peggiorative rispetto lo stato di fatto.

Art. 4 - Classificazione dei locali

- 1 In coerenza con quanto espresso nell'allegato C4 - Requisito Cogente 7.2, sono locali di abitazione e di lavoro quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.
 - a) A.1:
 - b1) Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 - b2) uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici.
 - b) A.2:
 - b3) Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, camere e sale di degenza, aule scolastiche;
 - b4) laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - b5) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - b6) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - b7) magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.
 - c) S.1:
 - c1) Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro.
 - d) S.2:
 - d1) scale che collegano più di due piani;
 - d2) corridoi e disimpegni comunicanti e aventi una superficie superiore a 12 mq o 8 metri di lunghezza;
 - d3) magazzini e depositi in genere (dove la permanenza delle persone è limitata alle sole operazioni di carico, scarico e pulizia);
 - d4) autorimesse di solo posteggio;

- d5) salette di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- d6) lavanderie, stenditoi e legnaie;
- d7) stalle, porcilaie, ecc.
- e) S.3:
 - e1) disimpegni fino a 12 mq;
 - e2) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
 - e3) vani scala colleganti solo due piani;
 - e4) salette di macchinari con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.
- 2 I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione. Sono fatte salve le disposizioni di legge e regolamentari che disciplinano l'edilizia speciale (scuole, ospedali, case di cura, palestre scolastiche).

Art. 5 - Caratteristiche dei locali

- 1 In coerenza con quanto espresso nell'allegato C4 – Requisito Cogente 7.2, tutti i locali di Cat. A.1 e A.2 devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni.
- 2 Il rapporto tra le superfici finestrate e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8; il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.
- 3 Le dimensioni minime dei locali devono essere:
 - a) lati minimi m 2,10;
 - b) di superficie mq 9,00;
 - c) di volume di mc 27.
- 4 L'altezza minima dei locali di categoria A.1 e A2 senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopraindicata, è consentita in metri 2,70 netta (2.55 sopra la quota di 1.000 m slm). Nel caso di soffitti inclinati l'altezza media netta dei locali di categoria A1 non potrà essere inferiore a ml 2.50 con un minimo nel punto più basso di ml 1.80 (2.40 ml con un minimo di ml 1.60 nel punto più basso, sopra la quota di 1.000 m slm). Per locali sottotetto a copertura inclinata l'altezza virtuale deve essere di m 2,70; a tale riguardo non vanno computate nella superficie del locale o nel volume utile le parti dello spazio aventi altezza minima inferiore a m 1,80.
- 5 L'altezza media minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, disimpegni, in genere i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Negli interventi di recupero, quando non si intervenga su solai e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti per vincoli oggettivi, è possibile conservare tali altezze utili, purché superiori a m 2,20 (limite per l'abitabilità),

salvo i casi già condonati ed il recupero dei sottotetti. Come si evince dal requisito cogente 7.2.2, per i locali con funzione diversa da quella abitativa, quali uffici e attività commerciali è ammessa l'altezza di 2,70 sempre salvo i casi già condonati.

- 6 L'altezza del solaio, comprensiva del pavimento, non può essere inferiore a cm 30.
- 7 I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi.
- 8 Le dimensioni minime dei locali di categoria S.1 debbono essere:
 - a) lineare planimetriche m 1,00;
 - b) di superficie mq 1,40;
 - c) di volume mc 4,00.
- 9 I locali di categoria S.1 possono essere anche ventilati meccanicamente.
- 10 Per i locali di categoria S il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12, in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0,4.
- 11 Le dimensioni minime dei locali di categoria S dipendono dalla particolare attribuzione dei locali stessi; l'altezza minima consentita è di m 2,40 con la eccezione dei locali destinati a lavanderia, cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a m 2,00, mentre per scale e androni m 2.70.
- 12 Cantine la cui altezza utile sia superiore a m 2,60 sono considerate, per la osservanza degli indici volumetrici posti dagli strumenti urbanistici comunali, di categoria A.
- 13 I locali di cat. S.1 non possono avere accesso diretto da locali di Cat. A se non attraverso disimpegno. Fanno eccezione le camere da letto.
- 14 Per i locali di tipo S.2 sono ammesse prescrizioni diverse, previo parere dell'Ufficiale Sanitario in relazione alle diverse tecniche di allevamento.
- 15 I locali di Cat. S.3 possono essere senza aria e luce diretta.
- 16 Non è valida agli effetti del computo dell'ampiezza delle finestre la parte inferiore di esse, posta al di sotto di cm 80 dal pavimento.
- 17 Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone.
- 18 Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno mq 14.
- 19 E' proibito ridurre la cubatura degli ambienti con tramezzi, soppalchi, ecc.
- 20 I locali destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minore di m 1,60.
- 21 Sono ammesse le cucine in nicchia secondo le norme di cui all'art.6 del presente regolamento.

- 22 L'alloggio nonostante, se per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38 se per due persone.
- 23 I locali destinati a ripostiglio non possono avere una superficie maggiore di mq 5.
- 24 Per gli interventi di recupero abitativo, anche con cambio d'uso è consentito mantenere gli attuali livelli di illuminamento, se in presenza di vincoli di tipo urbanistico e/o storico-culturale. In caso di cambio d'uso e in assenza di tali vincoli i livelli devono essere quelli per le nuove costruzioni.
- 25 Le aperture di illuminazione e ventilazione debbono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, cucine, scale e passaggi interni.

Art. 6 - Cucine in nicchia

1. In alloggi di superficie netta fino a 100 mq, possono essere consentite cucine in nicchia, senza finestra sull'esterno, con volume massimo di 15,00 mc, purché aprentesi su altro locale regolamentare di almeno 30,00 mc (complessivamente 45,00 mc) e purché non esista né parete né infisso tra i due locali e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di canna di aspirazione indipendente, di almeno 200,00 cmq di sezione.

Art. 7 - Impianti minimi

1. In coerenza con quanto espresso nell'allegato C4 - Requisito Cogente 7.3, ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico, completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria.
2. Per quanto riguarda i negozi, ogni unità immobiliare deve essere dotata di servizio igienico indipendente.
3. La progettazione delle nuove singole unità immobiliari e dei nuovi edifici dovrà altresì indicare le modalità e dimensionamento dei contenitori e/o locali atti a consentire esplicitamente la raccolta differenziata dei rifiuti.

Art. 8 - Rifornimento idrico

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile, proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può, previa autorizzazione degli organi competenti, essere prelevata da pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dalle analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria.
3. Per ulteriori indicazioni si veda il Requisito Cogente 3.3

Art. 9 - Piani interrati e piani seminterrati

1. Così come previsto dal D.Lgs. 81/2008, è vietato destinare al lavoro locali interrati o seminterrati, salvo specifica deroga da richiedere al Servizio di Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL competente.
2. Nel centro storico eventuali locali interrati, seminterrati o fuori terra possono essere utilizzati per destinazioni di Cat. A.2 , S.1, S.2 e S. 3, con altezza netta di almeno ml. 2,70, calcolata con le modalità di misurazione di cui al D. lgs n. 81/2008, previa deroga, ed esattamente:
 - a) negozi di vendita;
 - b) sale di esposizione, di formazione e informazione;
 - c) sale di riunione;
 - d) sale di somministrazione;
 - e) laboratori, solo nel caso in cui le lavorazioni non diano luogo ad emissioni di agenti nocivi, compresi quelli destinati alla produzione e/o manipolazione di alimenti;
 - f) sale di radiodiagnostica con apparecchiature quali RMN, TAC, mammografia, OPG ecc., con esclusione dei locali di refertazione;
 - g) palestre;
 - h) sale da gioco;
 - i) servizio igienico assistenziali quali spogliatoi, docce, wc;
 - l) magazzini, archivi, depositi se conformi alla normativa di prevenzione incendi;
 - m) locali tecnici o di servizio.

Fuori da centro storico eventuali locali interrati o seminterrati possono essere utilizzati per destinazioni di Cat. S.1, S.2 e S.3, previa deroga, ed esattamente:

- a) servizio igienico assistenziali quali spogliatoi, docce, wc;
- b) magazzini, archivi, depositi se conformi alla normativa di prevenzione incendi;
- c) locali tecnici o di servizio ed altri.

Resta fermo il divieto inderogabile di destinare al lavoro locali seminterrati o interrati in cui si possa dare luogo ad emissione di agenti nocivi o nei quali sia impossibile garantire l'esodo in sicurezza di lavoratori e di terzi.

3. Potranno usufruire di detta deroga i locali che garantiscono le seguenti caratteristiche strutturali:
 - a) presenza di intercapedine ventilata larga almeno 60 cm., realizzata in modo che raggiunga una quota inferiore a quella del pavimento;
 - b) vespaio areato;
 - c) falda freatica e fogna ad una quota inferiore a quella del vespaio;
 - d) uscita di emergenza, ove necessaria;
 - e) nel caso di locali accessori ad un'attività principale si dovrà realizzare un collegamento diretto con essa.

Per i locali interrati o seminterrati per i quali si prevede la possibilità di destinarli ad attività lavorativa, si deve sempre verificare se esistono soluzioni tecniche che consentono di realizzare superfici illuminanti e/o areanti. Nell'ipotesi in cui non sia possibile assicurare sul posto di lavoro un'illuminazione naturale avente un coefficiente medio di luce diurna non inferiore al 2%, si dovrà documentare e motivare l'impossibilità di ottenere il coefficiente medio e dovranno essere adottate soluzioni equivalenti.

4. La richiesta di deroga all'Organo di vigilanza competente deve costituire atto formale. Tutte le istanze di rilascio di titolo abilitativo o comunque aventi per oggetto la fruizione ad attività lavorative di locali interrati o seminterrati, dovranno essere corredate da un parere favorevole alla deroga all'esercizio dell'attività, così come previsto dall'art. 65 del D. Lgs. 81/2008, espressa dal Servizio Prevenzione e Sicurezza dell'Ambiente di Lavoro dell'AUSL di competenza. La deroga dovrà essere richiesta dall'utilizzatore e decade automaticamente qualora vengano meno le condizioni che ne hanno determinato il rilascio.

Art. 10 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Ai sensi della legislazione regionale è ammesso, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 6 aprile 1998 n. 11, purché in conformità alle disposizioni dettate dai commi seguenti.
2. Il recupero volumetrico deve essere effettuato autonomamente oppure nell'ambito di un intervento di recupero dell'intero edificio ed è consentito purché gli edifici interessati siano già a prevalente destinazione residenziale alla data di entrata in vigore della sopracitata legge regionale.
3. Il recupero volumetrico è consentito attraverso interventi edilizi assoggettati a titolo abilitativo, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie stabilite dal presente Regolamento.
4. Il recupero volumetrico è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza utile media di m 2,20. Per i locali adibiti a servizi,

quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli, l'altezza utile media ammissibile è pari ad almeno m 2,20. L'altezza utile media è calcolata, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 6 aprile 1998 n. 11, dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa.

5. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può effettuarsi, ove consentito dalle norme tecniche vigenti, anche mediante l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazze, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione prescritti dal vigente Regolamento. Il rapporto illuminante, se ottenuto completamente in falda, deve essere pari o superiore a 1/16. Se le finestre sono ubicate in parete, queste concorrono alla definizione di tale rapporto solo in ragione della metà della loro superficie. Nel centro storico il rapporto illuminante deve essere compreso tra un minimo di 1/16 e un massimo di 1/10. La superficie illuminante così definita, misurata al lordo degli infissi, deve anche essere apribile per garantire una idonea ventilazione dei locali e deve essere integrata da ventilazione continua naturale mediante prese d'aria o da ventilazione continua meccanica, variabile in funzione della destinazione dei locali.
6. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo non richiedono preliminare adozione e approvazione di alcun piano urbanistico attuativo e sono classificati come interventi di ristrutturazione edilizia.
7. Il progetto di recupero dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nel Regolamento, nonché alle norme nazionali e regionali vigenti in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
8. Sono ammesse le opere necessarie per ottenere la traslazione della quota di imposta dell'ultimo solaio al fine del raggiungimento dell'altezza utile media prevista per legge per l'ammissibilità dell'intervento di recupero, purché sia rispettata l'altezza minima richiesta dalle norme vigenti nei locali sottostanti.
9. Gli interventi di cui al presente articolo comportano sempre la corresponsione del contributo di costruzione. Per detti interventi è ammessa la monetizzazione dell'eventuale quota di cessione di aree per opere di urbanizzazione.
10. E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 2 della Legge 24 marzo 1989 n. 122.
11. Per gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia valgono le disposizioni contenute nelle norme di RUE e nell'Allegato A1.

Art. 11 - Sottotetti

1. I sottotetti degli edifici non rientranti nella fattispecie di cui al precedente articolo possono essere utilizzati per ospitare i locali accessori di abitazioni situate ai piani sottostanti.

2. Ai fini della definizione dei requisiti di abitabilità per la determinazione dell'altezza dei vani è assunta l'altezza media calcolata dividendo il volume del vano per la superficie relativa, che deve essere almeno uguale ai minimi di cui al precedente articolo e con un minimo assoluto di m 2,00.
3. I sottotetti degli edifici di nuova costruzione aventi altezza media inferiore a m 2,40:
 - a) non devono avere un rapporto illuminante superiore a 1/9;
 - b) non devono disporre di finestre verticali superiori a mq 1,20 ciascuna.
4. I sottotetti degli edifici di nuova costruzione, non partecipano al computo della Su se hanno altezza media inferiore a m 2,40.
5. I sottotetti non abitabili nelle nuove costruzioni dovranno avere altezza massima in colmo non superiore a m 2,50 e altezza utile media non superiore a m 2. La superficie illuminante, realizzabile anche totalmente in falda, non dovrà essere superiore a 1/20 della superficie del pavimento.
6. Le superfici illuminanti in falda, in ogni caso dovranno essere realizzate con elementi che non emergano o modifichino il profilo della copertura.

Art. 12 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. I proprietari di beni immobili hanno perciò l'obbligo di mantenerli nelle migliori condizioni onde essi e loro parti non possano costituire pericolo per l'incolumità pubblica o per quella dei loro utenti.
3. Qualora non provvedano, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e Imprese potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva presentazione di denuncia di inizio attività, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e Imprese e di presentare, entro 15 giorni dall'inizio degli stessi la domanda per ottenere il titolo abilitativo necessario per l'esecuzione delle opere.

Art. 13 - Salubrità del terreno

1. Prima dell'edificazione il terreno deve essere bonificato da eventuali materiali inquinanti.

Art. 14 - Isolamento dall'umidità

1. Gli edifici devono essere isolati dall'umidità del suolo.
2. I locali di categoria A1, S1 e A2, a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato, con almeno 10 cm di spessore tra il piano di campagna ed il pavimento, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedini aerate.
3. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue, poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.
4. I pavimenti dei locali di categoria A1 e S1, costruiti su vespaio, devono essere isolati con strato impermeabile.
5. Per indicazioni sulla tenuta all'acqua si veda il Requisito Cogente 3.5.

Art. 15 - Inquinamento acustico

1. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti e sovralti, nonché di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio dovranno essere realizzati conformemente al D.P.C.M. 5 dicembre 1997.
2. Il rispetto dei requisiti acustici dovrà essere documentato mediante progetto acustico o autocertificazione del tecnico progettista.
3. La responsabilità della conformità delle opere a quanto previsto in sede di progetto spetta al committente, al costruttore e al direttore dei lavori.
4. Per indicazioni sull'inquinamento acustico si veda anche il Requisito Cogente 5.1 e 5.2 e l'Allegato A4 - Regolamento acustico comunale.

Art. 16 - Isolamento termico e contenimento dei consumi energetici

1. Le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno corrispondere ai dettami della Legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed al relativo regolamento di esecuzione, D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, che regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge citata, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.
2. Per il contenimento dei consumi energetici si veda l'Allegato A5 - Regolamento energetico e per il risparmio delle risorse ambientali

Art. 17 - Scale

1. La struttura portante delle scale interne, in edifici con più di due alloggi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco.
2. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici aventi massimo due alloggi o per scale di collegamento interno solo tra due piani.
3. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quella del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale non deve essere inferiore a m 1,20. Larghezze minori (minimo m 0,80) sono consentite solo per scale di collegamento interno in alloggi su due piani.
4. I gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minima cm 30): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa fra cm 62/64. L'alzata massima non potrà superare i cm 18.
5. La rampa di scale dovrà prevedere pianerottoli ogni 10/13 alzate.
6. Per ulteriori indicazioni si veda anche il Requisito Cogente 4.1
7. Negli edifici soggetti al restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo qualora si debbano realizzare nuovi collegamenti verticali e un ascensore conforme alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche che serva i piani medesimi, le misure minime di cui ai punti 3 e 4 dei nuovi collegamenti verticali possono essere ridotte fino a un massimo del 20%.

Art. 18 - Parapetti, balaustre e ringhiere

1. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, balconi, scale, rampe, ecc. devono essere in materiali resistenti a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.
2. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antisfondamento e antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m 1,00.
3. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a m 0,10.
4. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno m 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.
5. Il parapetto per dislivelli non superiori a m 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore a m 1,00.
6. Per ulteriori indicazioni si veda anche il Requisito Cogente 4.1

Art. 19 - Cavedi, pozzi di luce, chiostrine

1. I cavedi, i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a mq 9,00) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, servizi igienici, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti di alcun tipo.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

Art. 20 - Intercapedini

1. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui al precedente art. 9.
2. Anche per le intercapedini occorre stipulare con il Comune apposita convenzione per l'occupazione di suolo pubblico.

Art. 21 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

1. Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografici, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle contenute nelle speciali leggi relative.

Art. 22 - Locali per allevamento e ricovero di animali. Impianti per lavorazioni insalubri

1. I locali per allevamento e ricovero di animali e gli impianti per lavorazioni insalubri devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi sanitarie ed alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e

sottostanno oltre che alle norme del presente Regolamento a quelle previste nelle Leggi particolari relative. la DGR 212/ 27-2-2006 "Piani di risanamento e costruzione strutture di ricovero per cani e gatti. Linee di indirizzo per la definizione dei programmi provinciali" e l'allegato A della DGR 394/2006 che fornisce le indicazioni tecniche relative ai requisiti dei locali e delle strutture destinate alla detenzione degli animali da compagnia in fase di commercio ed allevamento.