
REGIONE AUTONOMA DELLA VALLA D'AOSTA

REGION AUTONOME DE LA VALLEE D'AOSTE

COMUNE DI

COMMUNE DE



NUS

REGOLAMENTO

EDILIZIO

APPROVATO CON D.G.R. N. 520 DEL 27.02.2009

Ultimo aggiornamento: luglio 2018

MODIFICHE:

- In **XXXXXXXXXX** parti aggiunte.

Titolo I - Disposizioni generali

Art. 1. Oggetto del regolamento edilizio

1. Il Regolamento edilizio disciplina, in armonia con le disposizioni di legge:

- a) la composizione, la durata, la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della commissione edilizia, nel rispetto del criterio secondo cui l'istruttoria tecnico - giuridica delle pratiche è compito del responsabile del procedimento, mentre compete alla commissione la valutazione di merito sul progetto;
- b) gli adempimenti inerenti ai titoli abilitativi edilizi e comunque alla legittimazione delle trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio;
- c) i parametri e gli indici edilizi, i tipi di intervento edilizio o urbanistico;
- d) l'inserimento ambientale, le tipologie, i requisiti prestazionali, la qualità del prodotto edilizio;
- e) le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti, secondo criteri rispettosi delle esigenze di tutela dell'ambiente e di contenimento dei consumi energetici.

2. Il Regolamento edilizio è efficace in tutto il territorio comunale.

Art. 2. Definizione

1. La Commissione edilizia (CE) è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica .

2. Rispetto ai progetti che le sono sottoposti, la CE valuta gli aspetti architettonici ed edilizi delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, secondo gli indirizzi del Titolo V – norme tecnico-ambientali del presente R.E.

Art. 3. Attribuzioni

1. La CE esprime pareri preventivi obbligatori non vincolanti nei casi previsti dalla L.R. 11/98 e le sue integrazioni e modificazioni.

Art. 4. Composizione

1. Della CE fanno parte:

- a) n. 1 componente di diritto individuato in un rappresentante del servizio di igiene e sanità pubblica competente per territorio;
- b) n. 7 componenti elettivi effettivi, scelti fra cittadini maggiorenni, dotati dell'elettorato attivo e passivo, competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica, l'ambiente e un rappresentante del servizio di prevenzione incendi; uno dei componenti elettivi deve essere l'esperto in materia di tutela del paesaggio;
- c) n. 2 componenti elettivi supplenti, con i requisiti di cui alla precedente lettera b)

2. Non possono essere eletti a far parte della Commissione edilizia coloro che sono chiamati

a valutare in altra sede le domande o i progetti di trasformazione edilizia e urbanistica e i dipendenti del Comune di appartenenza.

Art. 5. Formazione della CE

1. La CE è nominata, per quanto concerne i componenti elettivi, dalla Giunta comunale, la quale convoca la prima seduta.

2. Esercita le funzioni di segretario della CE, senza diritto di voto, il segretario comunale o altro dipendente del comune all'uopo designato.

3. La CE può adottare un regolamento interno che individui altresì eventuali criteri interpretativi e regole di comportamento che intende seguire nella propria attività tra i quali

a) valutazione ambientale:

- 1) decoro su spazi pubblici;
- 2) equilibrio tra gli spazi e i volumi in relazione al costruito;
- 3) allineamenti;
- 4) arredo urbano;

b) valutazione architettonica:

- 1) tipologie costruttive ammesse;
- 2) elementi costruttivi (cornici, balconi, ringhiere, serramenti, ecc.);
- 3) materiali;
- 4) colori;

c) metodologie di esame delle domande, anche con riferimento ai tempi di esame, alle modalità di richiesta delle integrazioni ed alle possibilità di escussione di esperti.

Art. 6. Funzionamento

1. La CE si riunisce ogni qualvolta il presidente o, nel caso in cui questo ne sia impedito, il vice presidente, lo ritengano necessario ed opportuno o ne sia fatta richiesta scritta e motivata da almeno un terzo di tutti i componenti (membri di diritto e membri elettivi) la CE.

2. La CE, con un preavviso di almeno 15 giorni, (in caso di urgenza 5 giorni), è convocata dal presidente o, in caso di suo impedimento, dal vice presidente mediante invito scritto, recante l'oggetto della seduta, esteso a tutti i componenti effettivi e supplenti, tenuto conto dei termini previsti dalla legge vigente.

3. Assistono ai lavori della CE, senza diritto di voto, i responsabili dei procedimenti sottoposti all'esame della CE stessa e possono assistere i responsabili degli uffici comunali interessati, nonché il soggetto responsabile del rilascio dei titoli abilitativi.

4. Le riunioni della CE sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti della Commissione.

5. La CE esprime i propri pareri sulla base di adeguata istruttoria esperita dalla struttura comunale competente nei tempi previsti dalla legge.

6. I lavori della Commissione sono diretti dal presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal vice presidente.
7. Qualora la CE non raggiunga l'intesa per l'espressione di un parere unitario, il parere stesso sarà formulato in modo articolato, idoneo ad esprimere sinteticamente i diversi convincimenti.
8. Delle sedute è redatto un verbale, su registro o su schede numerate e vidimate mediante il bollo del comune e la firma del segretario della CE.
9. Il verbale stesso è firmato dall'estensore.
10. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i relativi nominativi dei presenti; l'argomento trattato, con riferimento alla relativa pratica ove si tratti di parere puntuale; il parere, espresso con le seguenti formule:
- a) parere favorevole motivato;
 - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni che non modifichino i contenuti del progetto;
 - c) parere contrario motivato.
11. Qualora la CE reputi la documentazione esistente e gli atti istruttori insufficienti a fondare il parere, può decidere - a maggioranza dei votanti - di sospendere l'espressione del parere stesso rendendosi necessaria l'integrazione degli atti o un supplemento di istruttoria; in tal caso, la CE deve precisare l'oggetto dell'integrazione o del supplemento richiesto.
12. La CE, per l'esame di problemi o progetti di particolare complessità, o in generale per esigenze funzionali, può articolarsi in gruppi di lavoro, con decisione assunta dalla maggioranza dei suoi membri. Il gruppo di lavoro esamina, istruisce, discute ed approfondisce l'argomento affidatogli dalla Commissione; designa, quindi, un relatore che riassume e riferisce alla Commissione stessa. Questa esprime il parere sulla scorta della relazione predetta.
13. La CE, con decisione assunta a maggioranza dei votanti, ha facoltà di richiedere alla Giunta comunale di sentire uno o più esperti su specifiche materie; ha altresì facoltà, con le stesse modalità decisionali, di convocare, o comunque di sentire, i richiedenti le concessioni o loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali, nei tempi e nei modi previsti dalla L.R. 11/98 e sue successive modifiche e integrazioni.
14. I componenti della CE interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al precedente comma 8.
15. Vi è interesse di carattere privato all'argomento quando il componente della CE abbia partecipato alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando sia proprietario o possessore o usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile tale per cui egli tragga concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della CE; quando abbia appaltato la realizzazione dell'opera o sia
-

comunque incaricato di realizzarla; quando sia parente od affine entro il terzo grado del richiedente o del progettista.

Art. 7. Durata

1. La durata in carica della CE è pari a quella della Giunta comunale.
2. La CE in carica al momento del rinnovo della Giunta comunale conserva peraltro le sue competenze fino a che non ne sia rinnovata la composizione, nel rispetto delle vigenti norme.
3. I componenti della CE possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi tempo; le dimissioni hanno effetto all'atto del deposito presso la segreteria del Comune; la Giunta comunale provvede alla sostituzione entro 30 giorni.
4. I componenti elettivi della CE devono essere sostituiti per i seguenti motivi:
 - a) per sopravvenuta incompatibilità nei casi previsti dal precedente art. 4 comma 2;
 - b) per assenza ad almeno tre sedute consecutive e/o dopo la sesta assenza di un componente elettivo nel corso dell'anno, il presidente propone alla Giunta comunale la sua sostituzione

Titolo II - Titoli abilitativi

Art. 8. Premessa

1. I titoli abilitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie sono quelli previsti dalla legge.

Art. 9. Domanda di concessione edilizia

1. La richiesta di concessione edilizia è inoltrata dal proprietario, o dal titolare di diritto reale che consente di eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie, o da colui che per qualsiasi altro valido titolo abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con la facoltà di eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie.
 2. La domanda, indirizzata al soggetto responsabile del rilascio della concessione, deve contenere:
 - a) dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
 - b) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire.
 3. Alla domanda di concessione edilizia vanno allegati:
 - a) Domanda in bollo
 - b) Corografia
 - c) Estratto Prgc
-

- d) Estratto mappa catastale con riportato l'ingombro del fabbricato, compresa la parte interrata, quest'ultima tratteggiata
- e) Rilievo
- f) Planimetria sistemazione esterna con individuazione strade di accesso e tracciato raccolta acque meteoriche
- g) Planimetrie di progetto on colorazione delle demolizioni e ricostruzioni
- h) Sezioni trasversali e longitudinali con indicazione del tracciato del terreno naturale (sia per il rilievo sia per il progetto)
- i) Prospetti di rilievo e di progetto con indicazione linea terreno naturale
- j) Documentazione fotografica
- k) Relazione tecnica contenente:
 - o Descrizione dettagliata d dello stato attuale e dell'intervento da effettuare
 - o Coerenza con i vincoli paesaggistici n. 42 22 gennaio 2004
 - o Coerenza con gli ambiti inedificabili L.R. 11/98
 - o Bilancio dei materiali e/o rifiuti inerti L.R. 31/2007 – Nuove disposizioni in materia di gestione dei rifiuti
 - o Coerenza con il PTP e Prgc
 - o Relazione geologica
 - o Planimetria degli allacciamenti idrici e fognari
 - o Schema dichiarazione L. 13/1989
 - o Titolo di proprietà
- l) Con riferimento alla tabella ministeriale per la determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 3 legge 10/77, schema delle seguenti superfici:
 - o Per superficie residenziali
 - Superficie utile abitabile
 - Superficie per servizi e accessori relativi alla parte residenziale
 - o Per superfici di attività turistiche, commerciali, direzionali
 - Superficie netta non residenziale
 - Superficie accessori

4. Per tutti gli interventi abilitativi che prevedono interventi sulle quote (di qualsiasi genere, modificazione delle quote del terreno esistente, modificazione delle quote di fabbricati esistenti, ecc.) o per nuovi interventi è obbligatorio concordare con l'Ufficio Tecnico comunale un punto di quota base (caposaldo con relativa monografia) al quale siano riferite tutte le quote di rilievo e di progetto. E' fatto divieto di spostare, alterare rimuovere tale punto fino all'ottenimento dell'agibilità. Il punto, per ragioni, imprevedibili in fase progettuale, potrà essere variato durante i lavori, previa concertazione con l'Ufficio Tecnico comunale e l'approvazione della variante con il nuovo sistema di quote.

5. Il progetto di opere edilizie deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente.

6. Possono essere accettati progetti dotati di minori specificazioni e privi di alcuni fra gli atti di cui al terzo comma del presente articolo, in dipendenza della dimensione o dell'importanza particolarmente limitate dell'opera.

7. La richiesta di pareri, di nulla-osta, di deroghe o di autorizzazioni inerenti il progetto, le

stesse dovranno esser avviate dal richiedente e copia delle relative istanze dovranno essere allegare alla domanda di concessione edilizia.

Art. 10. Rilascio della concessione edilizia.

1. La concessione edilizia è rilasciata dal soggetto responsabile in forma scritta, nei tempi e nei modi previsti dalla legge.

2. In caso di mancata presentazione degli eventuali adempimenti e documentazione integrativa richiesti entro 180 giorni, per motivi imputabili al richiedente, la domanda si considera abbandonata e si procede alla definitiva archiviazione della pratica dandone comunicazione all'interessato. Se l'interessato intende procedere, sarà necessaria una nuova richiesta di titolo abilitativo senza poter far riferimento (neanche di protocollo) alla pratica archiviata.

3. Se conforme ai pareri preventivi acquisiti in fase istruttoria, il rilascio della concessione edilizia non richiede motivazione; devono invece essere adeguatamente motivati:

- a) i dinieghi delle concessioni, da comunicare al richiedente;
- b) le concessioni rilasciate disattendendo uno o più pareri preventivi.

4. Le concessioni sono pubblicate all'albo pretorio del Comune, anche mediante avviso del loro rilascio.

5. Le concessioni devono contenere:

- a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande di concessione);
 - b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi e agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dal soggetto responsabile di cui al comma 1 del presente articolo, è allegato alla concessione, della quale costituisce parte integrante;
 - c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso previste dalle disposizioni legislative in materia;
 - d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, l'individuazione dei terreni interessati dalla costruzione, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento alla zona di PRGC nella quale l'immobile è situato;
 - e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
 - f) il riferimento agli eventuali pareri vincolanti, autorizzazioni e nulla osta costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni che accompagnano i provvedimenti preventivi predetti;
 - g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi e agli eventuali pareri facoltativi assunti;
 - h) nelle concessioni onerose, le entità e le modalità di riscossione dei contributi commisurati all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, e la determinazione di eventuali garanzie finanziarie;
 - i) l'eventuale accettazione dell'atto con il quale il richiedente ha assunto l'impegno di
-

realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione; l'assenso ad eseguire dette opere, nonché la ricezione di apposito capitolato;

j) i tempi e le modalità dell'eventuale cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;

k) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;

l) gli eventuali adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;

m) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;

n) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio della concessione edilizia sia stato subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale.

Art. 11. Denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera

1. Gli interventi soggetti a denuncia di inizio dell'attività, da presentare in Comune, sono stabiliti dalla legge.
2. Le denunce di cui al presente articolo sono proposte dal proprietario, o dal titolare di diritto reale che consente di eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie, o da colui che per qualsiasi altro valido titolo abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con la facoltà di eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie.
3. La denuncia di inizio dell'attività deve essere redatta su apposito modulo fornito dall'Ufficio tecnico comunale.
4. Le denunce di inizio dell'attività e di esecuzione di varianti in corso d'opera devono contenere espressa dichiarazione di sussistenza delle condizioni stabilite dalla legge.
5. La denuncia di esecuzione di varianti in corso d'opera deve fare esplicito riferimento al titolo abilitativo originario; alla denuncia devono essere allegati:
 - a) gli elaborati progettuali che descrivano con chiarezza, anche mediante il confronto con gli elaborati del progetto allegato al titolo abilitativo originario, il contenuto e i caratteri delle varianti e che evidenzino l'esistenza dei requisiti stabiliti dalla legge;
 - b) le autorizzazioni, gli assensi e i pareri previsti dalla legge;
 - c) eventuali ulteriori atti ed elaborati prescritti da norme speciali o leggi di settore.

Art. 12. Comunicazione di inizio dei lavori oggetto di concessione edilizia.

1. Il titolare della concessione o il Direttore dei lavori deve comunicare con atto scritto al Comune la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
 2. Nella comunicazione predetta devono essere dichiarati i nominativi, con le relative qualifiche, degli operatori incaricati ed in specie del direttore dei lavori, dei responsabili della loro esecuzione e del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione e l'impresa; qualsiasi modifica al riguardo deve essere resa nota al Comune, a
-

cura del titolare della concessione, entro 8 giorni.

3. Contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori, deve essere presentata la documentazione inerente ai contenimenti energetici previsti dalle leggi vigenti in materia.

4. Il Comune può effettuare d'ufficio, ed è tenuto ad effettuare in caso di richiesta del titolare della concessione edilizia, apposita visita intesa a verificare o a concordare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, od altre circostanze prima o all'atto dell'inizio dei lavori.

5. La violazione dei disposti di cui al comma 2 del presente articolo conferisce al comune la facoltà di inibire i lavori, fino al venir meno della violazione stessa.

Art. 13. Varianti alla concessione edilizia

1. Sono varianti essenziali le modificazioni alla trasformazione edilizia o urbanistica assentita che non possiedono i requisiti elencati dalla L.R. 11/98 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Le varianti essenziali possono essere realizzate previa approvazione da parte del Comune; nell'atto di assenso, il Comune può fissare, ove occorra, nuovi termini per l'ultimazione dei lavori eventualmente anche per l'inizio degli stessi.

3. L'approvazione delle varianti a concessioni rilasciate è assoggettata alla stessa procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

4. Alla domanda di approvazione di varianti sono allegati i seguenti atti:

- a) elaborati grafici, sottoscritti dal progettista della variante, nei quali siano evidenziati, in un unico contesto, le varianti confrontate con il progetto approvato e lo stato finale dell'opera conseguente all'introduzione delle varianti stesse;
- b) ove occorra, documentazione fotografica e simulazione fotografica dell'inserimento delle varianti nel caso di modifiche aventi rilievo per entità o per caratteri storici, artistici o ambientali del contesto;
- c) relazione illustrativa, atta a descrivere le varianti e a dimostrare il rispetto delle disposizioni vigenti.

5. Non costituisce variante al progetto approvato, ma progettazione di una nuova opera, la modificazione, o l'insieme delle modificazioni, che dà luogo alla realizzazione di un'opera edilizia la quale presenta nel suo complesso una diversa identità compositiva, quantitativa o funzionale; si applicano in tal caso le disposizioni in tema di richiesta e di rilascio di concessione edilizia.

6. Sono varianti non essenziali le varianti realizzate in corso d'opera che possiedono i requisiti elencati dalla L.R. 11/98 e successive integrazioni e modificazioni; alla denuncia della loro esecuzione devono essere allegati gli atti di cui al comma 4 del presente articolo.

Art. 14. Voltura delle concessioni edilizie e delle denunce di inizio dell'attività

1. Titolare della concessione o della denuncia di inizio dell'attività deve essere, per tutta la durata dei lavori, il proprietario o l'avente diritto; ove tale condizione si trasferisca dall'originario titolare ad altri soggetti, è fatto obbligo a questi ultimi di richiedere al Comune la voltura della concessione o dell'inizio dell'attività.
2. La domanda di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di proprietario o avente titolo.
3. La violazione del disposto dei commi 1 e 2 conferisce al Comune la facoltà di inibire i lavori, fino al venir meno della violazione stessa.

Art. 15. Vigilanza e verifiche in corso d'opera

1. Il Sindaco, mediante le strutture tecniche comunali, vigila sulle opere in corso di realizzazione ha la facoltà di effettuare, in corso d'opera, visite sul cantiere, intese a verificare la rispondenza dei lavori in corso di esecuzione al progetto assentito o comunque legittimato, nonché alle norme vigenti.
2. La concessione, la denuncia di inizio dell'attività, nonché gli assensi o le denunce relativi ad eventuali varianti, insieme a copia degli elaborati approvati e vistati dall'Amministrazione, devono essere conservati in cantiere, consultabili in sede di vigilanza.

Art. 16. Comunicazione di ultimazione dei lavori e certificato di agibilità

1. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione o il Direttore dei lavori, deve comunicare al Comune, in forma scritta e con sottoscrizione anche del direttore dei lavori, ove designato, la data di ultimazione dei lavori, come stabilita nel relativo titolo abilitativo.
 2. Prima dell'effettiva utilizzazione dell'immobile, il titolare della concessione deve inoltrare la richiesta di agibilità da presentarsi secondo il modulo rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale.
 3. Alla domanda di rilascio del certificato di agibilità devono inoltre essere allegate le seguenti certificazioni previste dalle leggi di settore:
 - a) dichiarazione del direttore dei lavori circa l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - b) certificazione degli impianti elettrico, termoidraulico, idrico, radiotelevisivo, trasporto ed utilizzo del gas, di protezione antincendio e di sollevamento (ascensori e montacarichi), muniti dei relativi schemi e della certificazione al registro installatori, rilasciati dagli installatori medesimi;
 - c) certificato di collaudo rilasciato da un tecnico abilitato per gli impianti eccedenti i limiti dimensionali previsti dalla legge;
 - d) certificazione congiunta rilasciata dal direttore dei lavori e dall'Impresa sulle caratteristiche di isolamento termico come previsto dalle vigenti norme in materia;
 - e) convenzione con l'ente gestore che attesti l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura;
 - f) convenzione con l'ente gestore che attesti la disponibilità di acqua conforme ai
-

requisiti della normativa vigente.

4. Per l'ottenimento dell'agibilità oltre ai documenti previsti per legge il professionista abilitato deve fornire in formato dwg l'ingombro del fabbricato e dell'interrato georeferenziato UTM 50, inoltre deve fornire e i dati necessari per l'aggiornamento del programma regionale PRGdati.
5. Il Sindaco può disporre le ispezioni atte ad accertare l'esistenza dei requisiti richiesti alle costruzioni per essere agibili.

Art. 17. Proroghe della concessione e determinazione della relativa quota di oneri di urbanizzazione

1. E' consentita la proroga del termine di ultimazione dei lavori, quando questi ultimi, per cause indipendenti dalla volontà del concessionario, abbiano subito dei ritardi. Il provvedimento di proroga deve essere motivato.
2. La proroga non prevede pagamento di ulteriori oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.
3. Qualora i lavori non siano terminati nei termini stabiliti, per cause imputabili al concessionario, lo stesso deve richiedere una nuova concessione, per la parte di intervento non ultimata. Per il calcolo degli oneri gli Uffici comunali dovranno applicare la tabella di cui all'Allegato A del presente RE

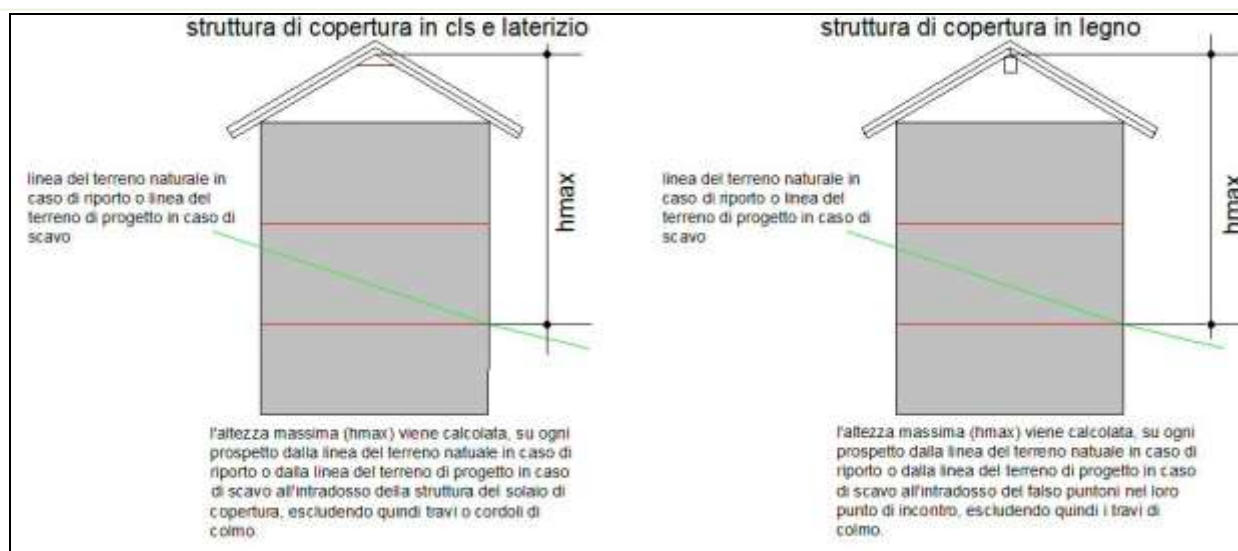
Titolo III - Parametri edilizi, indici urbanistici e tipi di intervento edilizio o urbanistico

CAPO I

PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI

Art. 18. Altezza degli edifici

1. L'altezza massima degli edifici si calcola come specificato dalle NTA e nella figura sottostante.
-



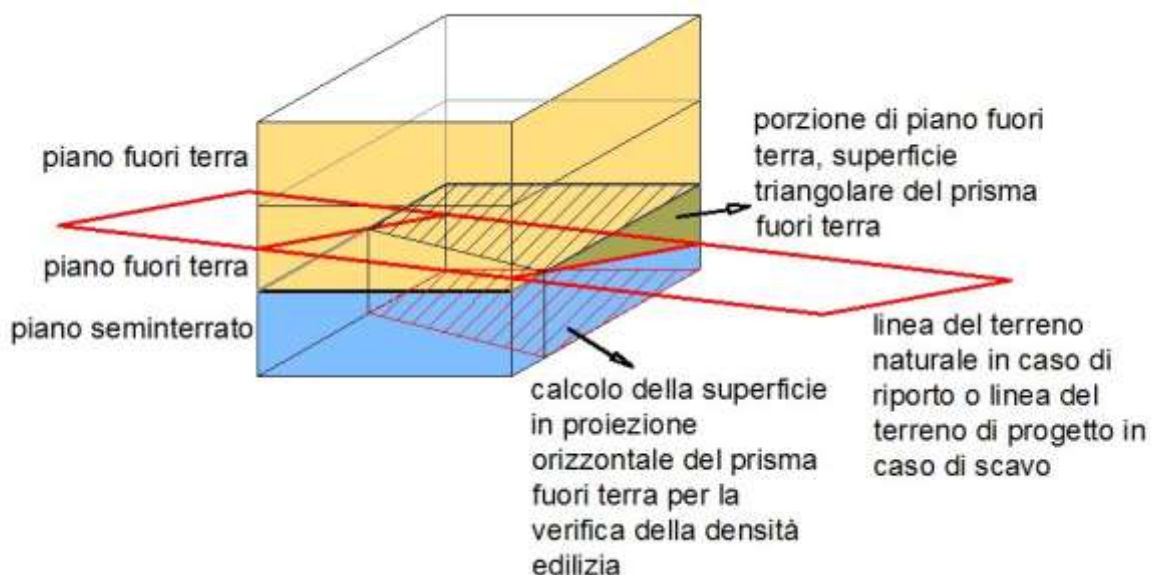
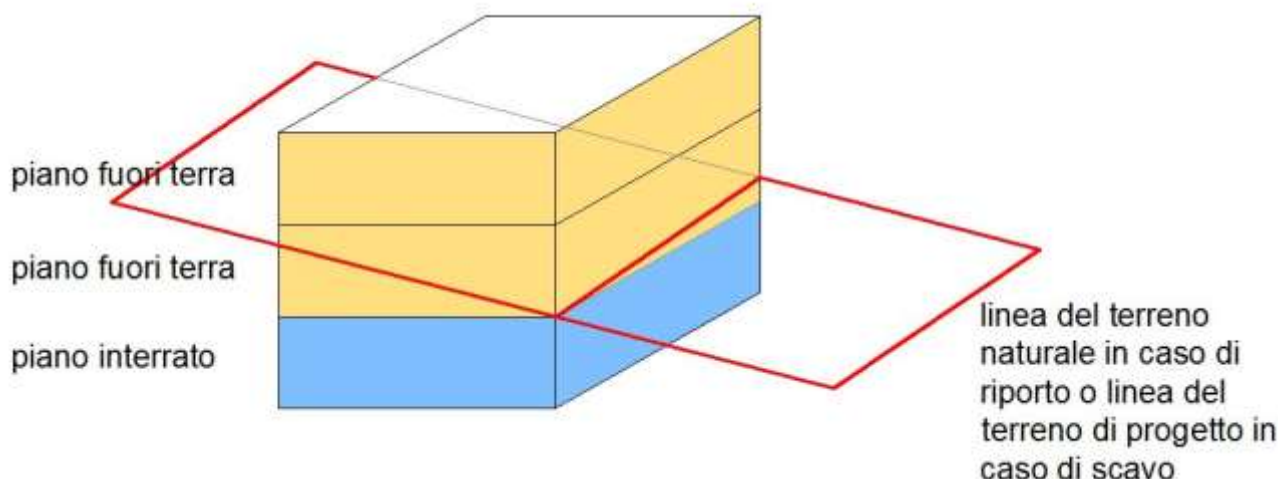
2. La larghezza massima aperta su un fronte dell'edificio nel piano interrato, per l'esclusivo accesso allo stesso, non potrà superare i 4,5 m, detto fronte parziale non viene conteggiato nell'ambito dell'altezza dell'edificio.

3. Dal computo delle altezze devono essere escluse le opere accessorie di natura tecnica, come il vano tecnico ascensore, mentre le strutture tecnologiche per l'utilizzo di energie alternative dovranno seguire l'andamento della falda e rimanere allineate e in aderenza con il manto di copertura.

Art. 19. Definizione di piano interrato

1. Per piano interrato di un edificio si intende la porzione dello stesso, al di sotto del livello naturale del terreno in caso di riporto e al di sotto del piano del terreno di progetto in caso di scavo.

2. Per le porzioni fuori terra sarà conteggiata la superficie in proiezione orizzontale del prisma fuori terra, per il computo della densità fondiaria, come rappresentato in figura



3. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto o tetto (intradosso del solaio superiore o della copertura). Il soffitto o il tetto possono presentarsi orizzontali, inclinati o curvi.

Art. 20. Superficie coperta

1. La superficie coperta è la parte di una superficie fondiaria costituita dalla proiezione orizzontale a terra dell'intero corpo della costruzione emergente dal suolo, comprese le tettoie, le logge, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dalla superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,20 m dal perimetro della costruzione, nonché lo sporto del tetto, aggettante per non più di 1,50 m dal perimetro della

costruzione.

Art. 21. Superfici lorde

1. Le superfici lorde sono quelle definite dalla normativa vigente.

Art. 22. Superfici utili

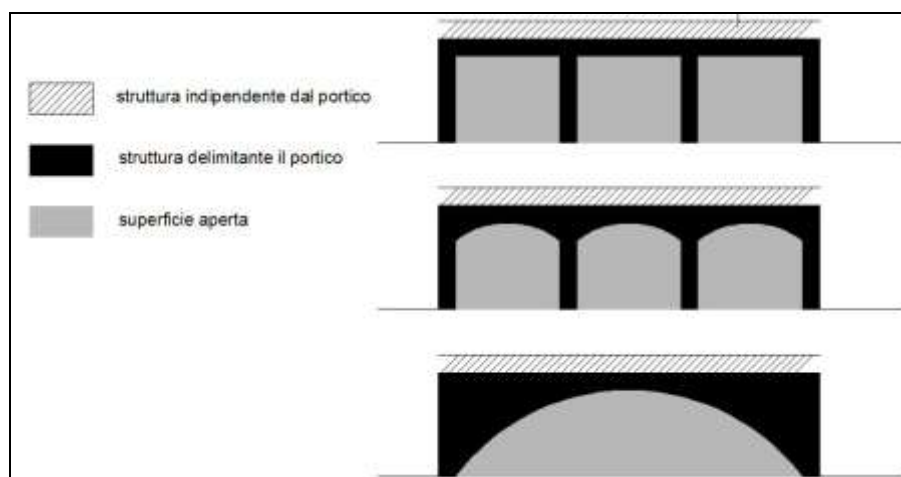
1. Le superfici utili sono quelle definite dalla normativa vigente.

Art. 23. Volumi e solidi

1. Una struttura con impegno volumetrico è data dalla natura dell'opera che racchiude uno spazio con almeno 2 pareti più la copertura (oltreché evidentemente la base). Questa esplicitazione è da utilizzarsi anche per la descrizione dei solidi.

Art. 24. Portici

1. I portici sono strutture delimitate su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, che hanno una superficie aperta almeno pari a quella della struttura delimitante il portico.



Art. 25. Unità abitativa

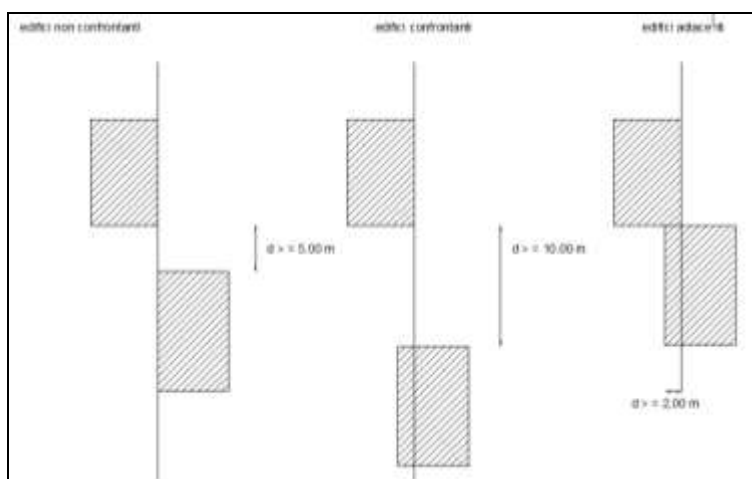
1. Anche ai fini del calcolo delle dotazioni infrastrutturali, si definisce unità abitativa l'insieme dei vani e degli annessi, o anche un solo vano utile, che, situati in una costruzione, dispongono di un ingresso indipendente e che siano destinati ad abitazione di un nucleo familiare; eventuali locali esterni all'unità abitativa suddetta, ma ad essa funzionalmente collegati, sono considerati di tipo accessorio.

Art. 26. Locali ad abitazione permanente

1. Ai fini igienico - sanitari, si definiscono di abitazione permanente i locali destinati a soggiorno, pranzo e camera da letto, ivi compresi i monolocali.

Art. 27. Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine della strada.

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione della costruzione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,20 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i bow windows, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e portici ed ascensori.
3. La distanza fra fabbricati confrontanti è fissata nella misura minima di 10 m. La distanza fra fabbricati non confrontanti è fissata nella misura minima di 5 m. L'adiacenza fra fabbricati deve essere almeno di 2 m.



4. Le distanze dai confini e dai fabbricati delle strutture relative ai pannelli solari e fotovoltaici sono pari alla loro altezza massima (delle strutture) o comunque mai inferiori ad 1,50 m.

Art. 28. Densità fondiaria

1. La definizione della densità fondiaria è quella riportata dalle Norme tecniche di attuazione vigenti.

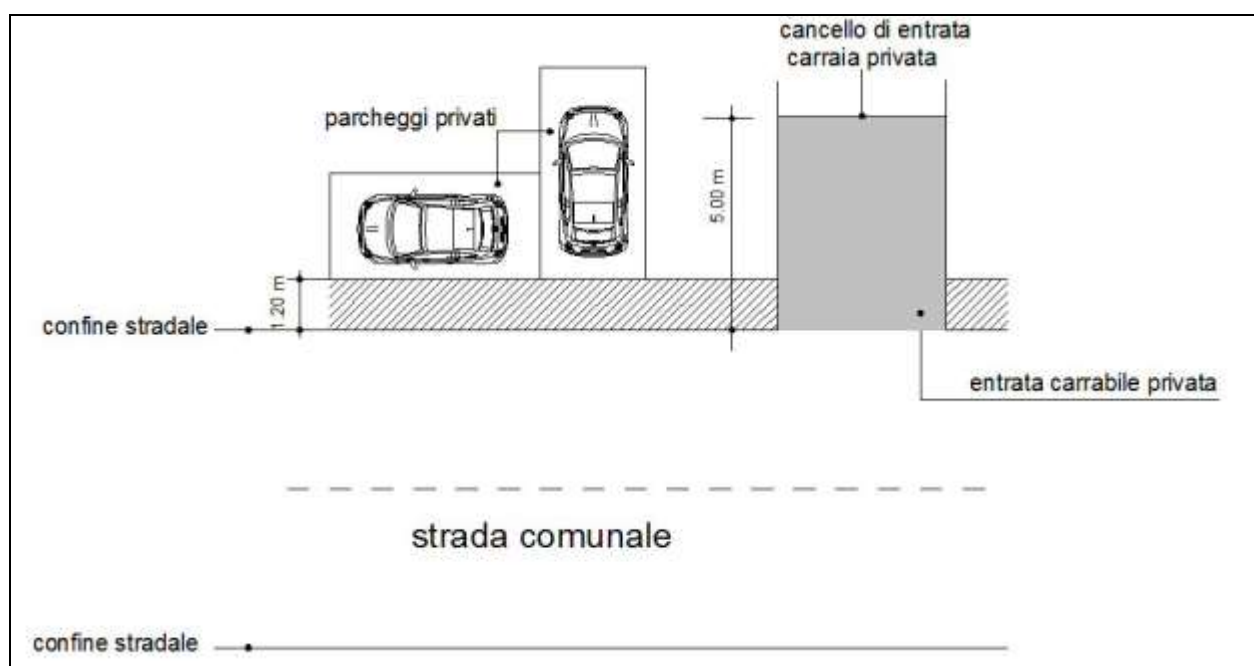
Art. 29. Altezze interne requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione

1. L'altezza minima interna utile dei locali abitativi è fissata dalla L.R. 11/98 e sue integrazioni e modificazioni, in funzione dell'altitudine a cui è posto il fabbricato.
 2. Gli altri requisiti igienico sanitari sono regolamentati dal decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 ed eventuali integrazioni e modificazioni.
-

3. L'altezza minima interna in caso di coperture di vani agibili inclinati è fissata a m 1,60 al di sotto della quale possono prevedersi inserimento di mobili o di altri sistemi per preservare l'incolumità degli utenti in considerazione della limitata altezza.
4. La superficie al di sotto dei 1,60 m non deve essere conteggiata come superficie utile.
5. Le unità abitative di dimensioni minime, indicata dalle NTA, potranno avere anche solo camere singole, senza quindi prevedere obbligatoriamente camere doppie.
6. L'altezza media è conteggiata fra il rapporto della superficie laterale e il perimetro.

Art. 30. Accesso da strade pubbliche

L'accesso al lotto privato da strade comunali, deve garantire una distanza fra il confine stradale e il cancello di entrata di 5 m. E' consentita l'uscita dai parcheggi privati verso strade comunali a condizione che sia garantita una distanza minima fra il parcheggio e il confine stradale di m 1,20.



Art. 31. Autorimesse private interrate limitrofe a strade comunali.

1. Le autorimesse interrate, sia a valle sia a monte di strade comunali possono essere realizzate a condizione che a monte vi sia una distanza di cui all'art.- 99 della L.R. 11/98, dal confine stradale, mentre a valle possono essere realizzate a confine stradale a condizione il solaio di copertura sia stato calcolato per un sovraccarico di 2000 daN/m² e che sia realizzato ad una quota che permetta l'allargamento della strada comunale. In tal caso tali autorimesse saranno consentite previa convenzione con il Comune e a condizione che venga garantita la stabilità della

strada e che le autorimesse medesime siano effettivamente interrato.

Art. 32. Requisiti acustici

1. Tutti i fabbricati atti ad ospitare in maniera permanente degli utenti (alloggi, uffici, negozi, scuole ecc.) dovranno risultare idonei rispettando tutte le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

Art. 33. Coperture in lose

1. Si fa riferimento alla cartografia redatta secondo i dettami dell'art. 6 della L.R. 13/2007 e s.m.i.

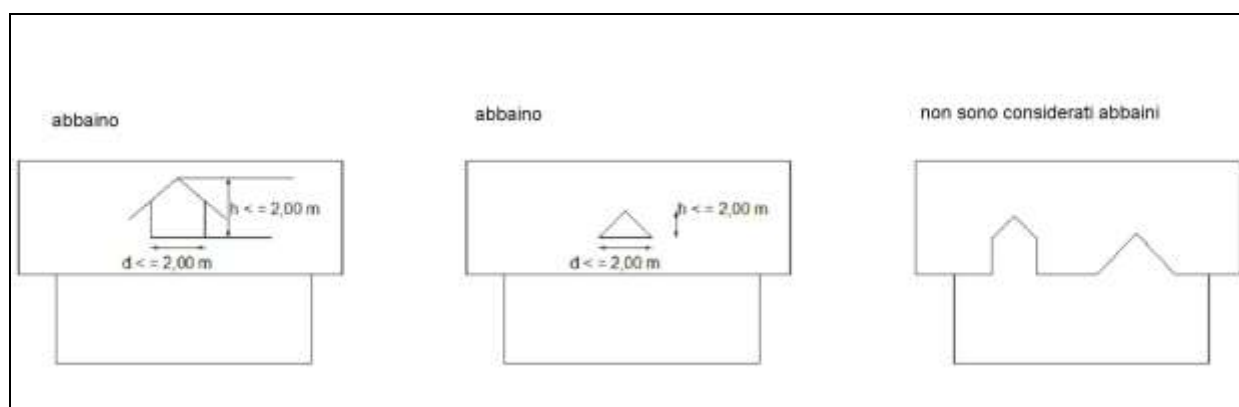
Art. 34. Velux e abbaini

1. La quantità di velux e abbaini per ogni falda o copertura è regolamentata dalle NTA.

2. La dimensione massima del velux non può essere superiore al 2% della superficie della falda, è comunque consentita una dimensione di 70x100 cm di superficie vetrata.

3. Gli abbaini, per definizione non devono interrompere o far cambiare direzione alla linea di gronda delle coperture.

4. Le loro dimensioni sono larghezza massima lorda 2,00 m (non conteggiando le sporgenze della copertura dell'abbaino) altezza massima 2,00 m all'estradosso del manto di copertura



Art. 35. Posto macchina esterno per le case sparse.

E' consentito ricavare un posto macchina esterno, per ogni unità abitativa, sul terreno di pertinenza delle case sparse, la sistemazione non potrà comportare comunque la costruzione di muri di controripa o sottoscarpa di altezza massima emergente maggiore di 2,50 m.

Art. 36. Individuazione delle zone verdi e aree a parcheggio.

1. L'individuazione delle zone destinate a verde e i parcheggi dovranno essere ricavati esclusivamente sul lotto edificabile con la possibilità di occupare il terreno fino al confine di proprietà, in presenza di strade o zone pubbliche limitrofe al lotto, per quanto riguarda i parcheggi bisogna fare riferimento all'art.30 del presente R.E.. Non è quindi consentita l'individuazione di aree verdi e parcheggi in zone appartenenti ad altre zone urbanistiche o vincolate ancorché limitrofe al lotto edificabile.

Art. 37. Lotti di pertinenza.

1. Il lotto di pertinenza di un fabbricato è da considerarsi:

- a) il mappale al quale è legato a livello catastale e quindi possiede lo stesso numero di particella, nell'acatastamento originario o nelle relative a variazioni anteriori alla data di approvazione del presente R.E.;
- b) i mappali che formano il lotto dichiarato in concessione edilizia;
- c) il mappale che nel catasto di impianto legava il fabbricato e il terreno;
- d) il mappale frazionato da una strada pubblica sul quale giaceva il fabbricato in origine o comunque alla data di approvazione del presente R.E.
- e) i mappali adiacenti ai mappali di cui ai punti a), b), c), d) a condizione che su di essi insistano già dei manufatti di pertinenza al fabbricato, così come definiti dall'art. 817 del Codice civile.
- f) non incidono sulla pertinenza le zone urbanistiche

CAPO II**TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO****Art. 38. Interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie.**

1. Gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono i seguenti:

- a) Ordinaria manutenzione
 - b) Manutenzione straordinaria
 - c) Restauro e risanamento conservativo
 - d) Ristrutturazione edilizia
 - e) Ristrutturazione urbanistica
 - f) Completamento edilizio e/o sostituzione
 - g) Ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti
 - h) Nuovo impianto
 - i) Infrastrutture e servizi anche di privati nel sottosuolo delle aree libere
 - j) Ampliamento in elevazione per adeguare l'altezza netta dei piani esistenti
 - k) Ripristino di fabbricati diroccati
 - l) Piccole demolizioni funzionali agli interventi
 - m) Demolizione totale o parziale
 - n) Mutamento di destinazione d'uso
 - o) Riconversione
-

- p) Rilocalizzazione
- q) Riordino
- r) Demolizione e ricostruzione a pari volumetria
- s) Ampliamenti volumetrici di strutture alberghiere
- t) Pavimentazioni ed arredi su aree libere
- u) Pergolati muri e recinzioni
- v) Tettoie
- w) Adeguamento alle tipologie di zona
- x) Conservazione
- y) Mantenimento
- z) Riqualificazione
- aa) Restituzione
- bb) Trasformazione

2. Detti interventi sono specificati dalle NTA vigenti.

Art. 39. Scavi e reinterri

1. Si definiscono scavi e reinterri quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

2. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi, sempre che non modifichino in maniera permanente e rilevante la morfologia del suolo.

Art. 40. Antenne radiotelevisive

1. Negli interventi di nuova costruzione ed in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente che incidano in modo sistematico sull'intero edificio, deve essere prevista la centralizzazione della ubicazione degli impianti radiotelevisivi riceventi (antenne, parabole, ecc...).

2. L'ubicazione dell'impianto deve essere evidenziata negli elaborati trasmessi al comune in allegato alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo.

3. È vietata l'installazione di parabole, per le nuove costruzioni e ristrutturazioni, sui fronti dell'edificio.

Art. 41. Apparecchi di climatizzazione

1. È vietato installare apparecchi di climatizzazione sul fronte principale dell'edificio.

2. Sugli altri fronti, devono possibilmente sfruttare elementi strutturali o architettonici della facciata in modo da ridurre l'impatto visivo.

Art. 42. Verande

1. Le verande non sono considerate manufatti pertinenziali e non sono ammesse.

Art. 43. Caldaie murali

1. È vietato installare caldaie murali sul fronte principale dell'edificio direttamente prospiciente spazi pubblici ancorché schermate da pannellature o setti murari.

Art. 44. Tubazioni esterne

1. È vietato applicare tubazioni esterne, ad esclusione dei pluviali, sul fronte principale o su altri fronti dell'edificio direttamente prospiciente spazi pubblici.

Art. 45. Decoro e manutenzione degli immobili

1. Tutte le murature esterne visibili da spazi pubblici devono essere intonacate e tinteggiate o dotate di idoneo rivestimento, ad eccezione dei muri in pietra naturale o stilati a faccia vista a perfetta regola d'arte e dei muri che devono essere lasciati al grezzo per il loro carattere storico ed artistico.

2. Su tutto il territorio comunale è vietato rivestire e/o tinteggiare le murature esterne visibili da spazi pubblici con colorazioni di particolare impatto cromatico in rapporto al contesto ambientale o tali da costituire elemento dominante rispetto all'insieme architettonico dell'edificio.

3. Gli interventi di tinteggiatura degli immobili ricadenti in zona A devono essere preceduti da un sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale finalizzato alla scelta e/o approvazione del colore sulla base di un'idonea campionatura.

4. I fronti esterni degli edifici formanti un unico complesso architettonico, anche se spettino a più proprietari, devono rispondere ad un criterio di unitarietà anche nelle finiture esterne.

5. Tutti i fabbricati devono avere il contorno della copertura munito di canali di gronda sufficienti a ricevere e convogliare le acque piovane.

Art. 46. Percorsi ciclabili e pedonali

1. Le piste ciclabili e i percorsi pedonali devono essere preferibilmente separati dalla carreggiata con cordoli, banchine, aiuole, ecc..

2. Le piste ciclabili dovranno rispettare la specifica normativa.

3. I percorsi pedonali dovranno avere la larghezza minima di m 1.80.

4. Possono essere ammesse caratteristiche tecniche diverse da quelle di cui al presente articolo nel caso si renda opportuno limitare l'alterazione dello stato naturale dei luoghi in funzione della tutela ambientale e comunque per particolari e fondati motivi.

5. I sentieri ed i percorsi ciclo-pedonali nelle zone agricole non sono soggetti ai requisiti di cui ai commi 1 e 3, rinviando alle specifiche normative di settore.

Art. 47. Arredo urbano

1. L'arredo urbano dovrà avere caratteristiche tipologiche in sintonia con l'ambiente circostante e dovrà essere composto da materiali che si armonizzino con la zona di inserimento.

2. I vari elementi dovranno rispettare tutte le norme di legge inerenti la sicurezza degli utenti.

Art. 48. Pendenza e larghezza minima delle strade di accesso private e rampe di accesso.

1. La pendenza massima per le strade private di accesso carrabili con destinazione non agricola è pari al 12%.

2. La pendenza massima delle rampe di accesso è pari al 15% in caso di rampe scoperte e del 20% in caso di rampe coperte.

3. Per casi particolari ove l'accesso, per motivi morfologici o legati alle proprietà le strutture comunali competenti, sentita la CE, possono concedere pendenze maggiori.

4. La larghezza minima delle strade di accesso private è di :

- 3,00 m se serventi di non più di 4 unità abitative
- 4,50 m se oltre serventi oltre 4 unità abitative.

Art. 49. Insegne, iscrizioni, scritte pubblicitarie

1. Insegne, iscrizioni, scritte pubblicitarie e simili da esporsi alla pubblica vista dovranno essere preventivamente sottoposte all'Ufficio tecnico comunale per la necessaria autorizzazione.

2. Le insegne e le scritte pubblicitarie in genere, che verranno rese luminose con speciali dispositivi, saranno soggette alle seguenti norme:

- non emettere luce abbagliante;
- non avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare di giorno l'aspetto dei fabbricati o della via in cui vengono applicate;
- non essere poste a meno di 1,00 m dagli spigoli dei fabbricati ed osservare un'altezza tale da non pregiudicare la vista delle indicazioni toponomastiche.

3. I progetti preventivi dovranno illustrare, oltre a quanto già specificato ai commi precedenti, anche i sistemi prescelti di illuminazione, i colori da adottarsi, i particolari dispositivi tecnici, ecc. e quanto valga in genere a precisare ciò che si intende attuare.

4. L'Ufficio tecnico comunale si riserva il diritto di negare l'autorizzazione di insegne, iscrizioni e scritte pubblicitarie, luminose e non, in determinate zone e in particolari posizioni, quando, a suo esclusivo giudizio, esso le riterrà pregiudizievoli al paesaggio, al carattere ambientale e storico di un luogo o alla buona visibilità della segnaletica stradale.

5. Nel nucleo storico le insegne, le iscrizioni e le scritte pubblicitarie dovranno rigorosamente essere comprese entro la luce delle vetrine, con l'assoluto divieto di comprendere, con un'unica insegna, vetrine contigue o intervallate da parti di muratura.
6. Anche nel senso dello spessore, tali insegne non potranno aggettare rispetto al filo dell'edificio per più di 10 cm.
7. In linea di massima pertanto il complesso vetrina, serramenti, insegna dovrà rispettare la composizione della facciata dell'edificio e, in particolare, quelle dei pieni e dei vuoti individuati dalla muratura al piano terreno.
8. Per quanto riguarda la Via Risorgimento deve essere acquisito preventivamente il nulla osta della Sovrintendenza ai beni culturali **limitatamente ai beni tutelati ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.lgs. 42/2004**

Titolo IV - Inserimento ambientale, tipologie, requisiti prestazionali, qualità del prodotto edilizio

CAPO I SICUREZZA

Art. 50. Requisiti essenziali per la sicurezza

1. Ogni intervento edilizio deve essere progettato e attuato in modo che, sia in fase di realizzazione sia in sede di utilizzo, si evitino crolli totali o parziali, deformazioni, gravi danni accidentali, e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:

- a) resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche d'esercizio;
- b) resistenza meccanica alle sollecitazioni dinamiche d'esercizio;
- c) resistenza meccanica alle vibrazioni;
- d) resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali, in attuazione della direttiva europea 89/106 CEE;
- e) stabilità al vento;

2. Ogni intervento deve essere progettato e realizzato in modo che la sua utilizzazione non comporti rischi di incidenti, quali cadute, ustioni, folgorazioni, ferimenti, e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:

- a) sicurezza rispetto alle cadute;
 - b) sicurezza elettrica;
 - c) limitazione dei rischi di ustione;
 - d) resistenza meccanica agli urti e allo sfondamento;
 - e) resistenza meccanica degli impianti alla pressione interna;
-

f) controllo delle fughe di gas e limitazione dei rischi di esplosione.

3. Ogni intervento deve essere progettato e realizzato in modo tale che, in caso di incendio, sia garantita per un certo periodo di tempo la capacità portante dell'edificio, sia limitata la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno dell'opera e nelle opere vicine, sia possibile per gli occupanti lasciare lo stabile o essere soccorsi, sia considerata la sicurezza delle squadre di soccorso e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:

- a) limitazione dei rischi di generazione di incendi;
- b) limitazione dei rischi di propagazione di incendi;
- c) evacuazione in caso di emergenza;
- d) resistenza al fuoco;
- e) reazione al fuoco;
- f) assenza di emissione di sostanze nocive;
- g) accessibilità ai mezzi di soccorso.

Art. 51. Stabilità

1. La struttura di ogni edificio deve essere progettata, eseguita e collaudata nel rispetto delle disposizioni della normativa di settore e delle norme che disciplinano le ipotesi di carico, i criteri di calcolo, di verifica e di collaudo.

Art. 52. Sicurezza durante l'utilizzazione

1. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

2. Gli spazi privati, sia interni che esterni, destinati alla circolazione delle persone non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli, né sporti insidiosi.

3. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate con opportuni accorgimenti in modo tale da garantire la sicurezza di chi vi operi la manutenzione.

4. Le scale devono essere agevoli e sicure sia nella salita che nella discesa; devono inoltre essere dotate di adeguati corrimano e di parapetti e/o ringhiere.

5. I parapetti e le ringhiere di balconi, scale e finestre e le superfici vetrate non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.

6. I parapetti e le ringhiere devono avere altezza non inferiore ad un metro e devono essere realizzati con modalità e materiali che garantiscano la totale sicurezza.

7. I sopralchi devono essere dotati di parapetti o di ripari ad essi equivalenti.

8. Gli impianti tecnologici devono essere realizzati nel rispetto delle norme di settore; la loro effettiva distribuzione deve essere individuata in appositi elaborati a disposizione dell'utenza, individuando altresì gli accorgimenti legati alla sicurezza predisposti per gli

interventi manutentivi.

Art. 53. Prevenzione degli incendi

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da evitare massimamente il rischio di incendio e da consentire, in caso di incendio, la massima salvaguardia possibile dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
2. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire, o ridurre il più possibile, in caso di incendio, la propagazione dell'incendio stesso e il passaggio di fumi.
3. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono essere realizzati in modo da non dare luogo a rischi di incendio.
4. L'installazione di apparecchi a fiamma libera non è consentita nei locali ciechi.
5. Le canne fumarie devono essere:
 - a) realizzate in modo da non costituire causa d'innescò e propagazione d'incendio;
 - b) "a tenuta" dei prodotti della combustione;
 - c) impermeabili;
 - d) termicamente isolate.

In particolare, nel caso di attraversamento od aderenza delle canne fumarie con strutture lignee, deve essere previsto un idoneo isolamento realizzato con materiale non combustibile.

6. Nei locali non adeguatamente predisposti, non possono essere depositate bombole di gas infiammabile, né apprezzabili quantitativi di liquidi infiammabili.
7. Le bombole di gas aventi densità rispetto all'aria maggiori di 0,8 (GPL) non devono essere depositate nei locali il cui pavimento risulti a quota inferiore a quella del piano esterno. Negli altri locali il quantitativo e la capacità delle bombole devono essere limitati in funzione del volume del locale stesso.

CAPO II FRUIBILITÀ

Art. 54. Requisiti essenziali di fruibilità

1. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi in funzione della loro destinazione d'uso ed il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
 - a) facilità di accesso;
 - b) possibilità di manutenzione;
 - c) disponibilità di spazi minimi e di sufficienti altezze dei locali.
-

2. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato considerando le esigenze degli utenti portatori di handicap fisico e, comunque, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

3. Il progetto di ogni edificio deve essere accompagnato dalla dichiarazione, sottoscritta dal progettista, relativa all'accessibilità ed al superamento delle barriere architettoniche; per i progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico è inoltre richiesta l'acquisizione del nulla osta previsto dalla normativa vigente.

Art. 55. Disponibilità di spazi minimi

1. I principali percorsi interni ed esterni degli edifici devono essere dotati di vie di accesso atte a consentire il trasporto di infermi o di infortunati da tutti i piani agibili.

2. Ogni monocale deve essere dotato, al suo interno, almeno di uno spazio di cottura, di un locale disimpegnato per i servizi igienici.

3. Ogni alloggio deve avere una superficie utile minima, comprensiva del locale per servizi igienici, non inferiore a sessanta metri quadrati lordi abitabili ad esclusione delle zone A.

4. Nelle zone A i minimi di superficie utili per gli alloggi sono pari a 28,00 m² per una persona e di 38,00 m² per due persone.

5. Ogni alloggio diverso dal monocale deve essere dotato almeno di una camera singola.

6. Le superfici dei singoli locali devono rispettare i valori minimi fissati dalle vigenti disposizioni in materia.

7. I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico.

Art. 56. Scale

1. E' vietato realizzare nei vani scala l'apertura di finestre per l'aerazione di locali contigui.

2. Le caratteristiche delle rampe e dei pianerottoli sono quelle previste dalle normative vigenti.

Art. 57. Servizi igienici

1. In ciascun alloggio almeno un servizio igienico deve avere superficie non inferiore a quattro metri quadrati ed essere dotato di vaso, vasca da bagno o doccia, bidet e lavabo; gli eventuali ulteriori servizi igienici possono avere dimensione e dotazione

impiantistica ridotta rispetto alla disposizione che precede.

2. I servizi igienici devono essere di norma dotati di almeno una finestra aperta direttamente sull'esterno; in difetto, devono essere muniti di adeguato impianto di aerazione forzata.

3. I locali per servizi igienici devono rispettare le vigenti norme igienico sanitarie anche in relazione ai materiali di rivestimento e di pavimentazione.

4. I locali adibiti a servizi igienici devono essere privi di comunicazione diretta con i locali dove si svolge la preparazione o la distribuzione degli alimenti; i servizi igienici con accesso diretto da una camera da letto devono essere di uso esclusivo di quel vano e non possono essere considerati come servizio igienico unico dell'unità abitativa.

Art. 58. Cucine

1. I locali ad uso cucina devono essere dotati di finestre apribili e devono rispettare le norme di igiene anche in relazione al rivestimento delle pareti.

2. I posti di cottura ricavati in locali con altra destinazione e le cucine in nicchia devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

CAPO III ILLUMINAZIONE

Art. 59. Requisiti essenziali di illuminazione

1. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo tale da garantire condizioni ambientali di benessere visivo a chi fruisce degli spazi, attraverso un livello di illuminazione adeguato agli impegni visivi richiesti, atto ad assicurare il rispetto del requisito essenziale dell'idoneità dei seguenti parametri:

- a) illuminazione diurna naturale diretta;
- b) illuminazione diurna naturale indiretta o artificiale;
- c) illuminazione notturna interna ed esterna.

Art. 60. Illuminazione diurna naturale diretta

1. L'illuminazione diurna dei locali di abitazione deve essere naturale diretta.

2. Le parti trasparenti delle pareti esterne devono essere posizionate e dimensionate in modo tale da permettere l'adeguata illuminazione delle superfici utili interessate.

3. La superficie finestrata dei singoli locali non potrà essere inferiore a 1/8 della superficie utile dei locali medesimi.

4. Nell'effettuazione di opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione di fabbricati compresi nelle zone territoriali di tipo A si applicano i limiti previsti dalle vigenti

leggi.

5. Le superfici finestrate devono essere in ogni caso dotate di schermature mobili o di adeguati accorgimenti tali da ridurre il flusso termico totale che, nel periodo di insolazione, entrerebbe nell'ambiente in assenza di schermature.

Art. 61. Illuminazione diurna naturale indiretta o artificiale

1. L'illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale è consentita solo:

- a) nei locali destinati ad uffici e nei luoghi di lavoro la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzo;
- b) nei locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché nei pubblici esercizi;
- c) nei locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) nei locali destinati a servizi igienici, negli spogliatoi, nelle antilatrine;
- e) nei locali anche di abitazione non destinati alla permanenza di persone;
- f) negli spazi di cottura;
- g) negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- h) nei locali sotterranei.

2. L'illuminazione artificiale deve essere adeguata per intensità, qualità e distribuzione delle sorgenti luminose alla natura delle attività praticate.

3. I mezzi di illuminazione artificiale devono essere tenuti costantemente in buone condizioni di pulizia ed efficienza.

4. È prescritto il rispetto delle norme che disciplinano i valori minimi di intensità per specifiche destinazioni d'uso.

Art. 62. Illuminazione notturna interna ed esterna

1. Gli accessi, le rampe esterne, i percorsi e gli altri analoghi spazi, sia esterni che interni, destinati alla circolazione delle persone, devono essere serviti da adeguata illuminazione notturna, eventualmente anche temporizzata; è prescritto il rispetto delle norme di settore in tema di luce di emergenza e di indicazione delle vie di fuga ai fini della sicurezza.

2. L'illuminazione artificiale deve essere adeguata per intensità, qualità e distribuzione delle sorgenti luminose alla natura delle attività praticate.

3. I mezzi di illuminazione artificiale devono essere tenuti costantemente in buone condizioni di pulizia ed efficienza.

4. È prescritto il rispetto delle norme che disciplinano i valori minimi di intensità per specifiche destinazioni d'uso.

5. In particolare dovranno essere rispettate, in tutto il Comune, le norme di inquinamento luminoso soprattutto in relazione all'Osservatorio astronomico di Lignan.

6. Ogni progetto di impianto di illuminazione esterna dovrà dimostrare, con adeguata relazione a firma di un tecnico abilitato, la compatibilità con l'Osservatorio astronomico.

CAPO IV BENESSERE TERMICO E IGROTERMICO

Art. 63. Requisiti essenziali in materia di benessere termico e igrotermico

1. L'opera edilizia ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione, devono essere progettati e costruiti in modo tale da assicurare il benessere termico e igrotermico degli occupanti e da garantire il rispetto del requisito essenziale di idoneità dei seguenti parametri:

- a) temperatura dell'aria interna;
- b) condensazione;
- c) velocità dell'aria;
- d) ventilazione.

Art. 64. Temperatura dell'aria interna

1. La temperatura dell'aria degli spazi chiusi deve essere idonea allo svolgimento delle attività previste; è prescritto il rispetto delle specifiche norme sull'igiene del lavoro per i locali a destinazione produttiva.

Art. 65. Condensazione

1. Gli spazi chiusi devono essere opportunamente protetti dalla formazione di umidità per condensazione superficiale, al fine di evitare danni derivanti dalle infiltrazioni d'acqua, condizioni insalubri e di eccessiva umidità ambientali, formazioni stabili di condensazione superficiale e relativi danni, formazione di macchie di umidità e di muffa.

Art. 66. Velocità dell'aria e prese

1. La velocità dell'aria nei locali chiusi serviti da impianti di condizionamento o di aerazione, oppure da aeratori o da canne di aerazione, deve essere contenuta entro i valori stabiliti dalla normativa in vigore a seconda della destinazione d'uso dei locali medesimi, al fine di ridurre i disagi derivanti dalle correnti d'aria e dal rumore.

2. Gli scarichi di aria devono essere sistemati all'altezza di almeno tre metri dal suolo, mentre non è prevista un'altezza minima per le prese d'aria.

Art. 67. Ventilazione

1. Gli spazi chiusi devono essere opportunamente ventilabili al fine di evitare ristagni di

aria e una cattiva qualità dell'aria a livello respiratorio e olfattivo, in modo tale da assicurare un numero di ricambi d'aria che soddisfi il valore minimo di cinque volumi/ora; di norma, il requisito si intende soddisfatto quando la superficie finestrata apribile dei singoli locali di abitazione non sia inferiore a 1/8 della superficie utile dei locali medesimi, fatte salve le disposizioni legislative in materia di recupero del patrimonio storico esistente.

2. È consentita l'integrazione della ventilazione naturale dei vani non destinati ad abitazione con adeguati impianti di aerazione forzata, ove la posizione o la dimensione dei vani stessi renda insufficiente la ventilazione naturale.

3. Gli impianti di ventilazione forzata costituiti da sistemi di estrazione dovranno assicurare la messa in depressione diretta dei locali con produzione di odori e vapori, quali le cucine ed i servizi igienici, al fine di evitare la diffusione dei medesimi negli ambienti; tali tipi di impianto dovranno assicurare, in condizioni di esercizio, il valore di ricambio orario di cui al comma 1 del presente articolo.

CAPO V BENESSERE ACUSTICO

Art. 68. Requisiti essenziali in materia di benessere acustico

1. L'edificio ed i suoi impianti devono essere progettati e realizzati in modo tale che i rumori indotti dall'esterno o dall'interno non pregiudichino il tranquillo svolgimento delle attività degli utenti e che sia garantito il loro benessere uditivo con riferimento ai seguenti requisiti essenziali:

- a) riverberazione e livello della pressione sonora;
- b) livello di rumore prodotto;
- c) isolamento acustico ai limiti definiti dalla normativa vigente.

Art. 69. Analisi dei livelli acustici

1. L'analisi dei requisiti relativi al benessere acustico deve essere eseguita nella relazione di progetto, ai sensi della normativa vigente in materia.

2. I parametri da considerare nell'ambito di detta analisi sono i seguenti:

- a) isolamento acustico per via aerea di pareti divisorie interne e fra determinati ambienti;
 - b) isolamento acustico per via aerea di solai;
 - c) isolamento acustico per via aerea di pareti esterne;
 - d) livello di rumore di calpestio di solai;
 - e) rumorosità provocata da servizi e da impianti fissi, con particolare attenzione agli impianti di condizionamento, di riscaldamento, idrico e di sollevamento
-

- f) rumorosità provocata da agenti atmosferici;
- g) coefficiente di assorbimento acustico;
- h) tempo di riverberazione.

3. Nelle costruzioni abitative l'analisi dell'isolamento acustico per via aerea di pareti divisorie è limitata alle pareti che circoscrivono l'alloggio.

4. L'analisi della rumorosità provocata dai servizi e dagli impianti fissi è limitata ai locali abitabili.

5. In caso di ulteriori innovazioni e di eventuali cambi di destinazione d'uso, i requisiti dovranno essere verificati.

Art. 70. Riverberazione e livello della pressione sonora

1. Negli spazi chiusi destinati ad attività comuni, quali sale per riunioni, spettacoli e musica, il tempo di riverberazione deve essere contenuto entro i valori limite stabiliti dalla normativa specifica in vigore, al fine di evitare disagi provocati da una cattiva audizione.

2. Nei locali e vani tecnici (centrali termiche, centrali frigorifere, sale macchine, sale ascensori) deve essere garantito un livello di pressione sonora contenuto entro i valori stabiliti dalla normativa specifica in vigore, anche al fine di evitare disagi e pericoli per gli operatori.

Art. 71. Livello di rumore prodotto

1. Le chiusure degli edifici (pareti perimetrali verticali, pareti divisorie rispetto ad altre unità, solai a terra e su spazi aperti, coperture, infissi esterni) sotto l'effetto di agenti naturali esterni devono essere in grado di mantenere negli spazi chiusi livelli sonori compatibili con il regolare e tranquillo svolgimento delle attività previste nei medesimi.

2. Gli edifici devono essere progettati, ubicati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi emessi non arrechino disturbo alle attività che si svolgono negli edifici circostanti.

Art. 72. Isolamento acustico ai rumori aerei e impattivi

1. Le chiusure e le partizioni interne costituite da solai, pareti interne di divisione tra unità immobiliari, pareti interne dei locali di servizio e loro porte devono fornire un'adeguata resistenza al passaggio dei rumori.

- 2. I pavimenti devono essere dotati di potere fonoisolante che, insieme ad altri elementi delle partizioni orizzontali, consenta di ridurre anche i rumori prodotti da impatti.
-

CAPO VI PUREZZA DELL'ARIA

Art. 73. Requisiti essenziali per la purezza dell'aria

1. L'edificio deve essere progettato e realizzato in modo da garantire il benessere respiratorio e olfattivo degli utenti, attraverso il controllo della purezza dell'aria negli spazi chiusi fruibili e nei locali e vani tecnici, e da assicurare il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:

- a) smaltimento dei gas di combustione;
- b) ventilazione delle reti di smaltimento liquidi;
- c) assenza di odori sgradevoli.

Art. 74. Smaltimento dei gas di combustione

1. Gli spazi chiusi fruibili e i locali e vani tecnici devono essere realizzati in modo da far sì che la composizione dell'aria non sia tale da causare malesseri provocati dalla presenza di gas, anche in condizioni sfavorevoli di ventilazione.

2. Lo smaltimento dei gas di combustione deve avvenire secondo la normativa vigente.

3. In generale le fonti di immissione e di emissione devono essere posizionate a distanza tale da non interferire tra loro, né con altre aperture esterne a servizio degli edifici.

Art. 75. Ventilazione delle reti di smaltimento dei liquidi

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e delle acque nere devono essere opportunamente ventilate in modo da evitare l'inefficace evacuazione e la presenza di odori sgradevoli.

2. Il diametro nominale delle colonne di ventilazione deve essere dimensionato in funzione del diametro della colonna di scarico, delle unità di scarico e della lunghezza massima della colonna di ventilazione.

Art. 76. Assenza di odori sgradevoli

1. Negli spazi in cui si svolgono attività che producono odori momentanei, quali cucine e locali per servizi igienici, tali odori devono poter essere rapidamente smaltiti.

2. I coefficienti di ricambio dell'aria dei servizi igienici ciechi devono avere un valore di progetto non inferiore a cinque volte la cubatura del locale.

3. Nei servizi igienici ciechi di bar, ristoranti e locali di pubblico spettacolo i coefficienti di ricambio d'aria devono avere un valore di progetto non inferiore a otto volte la cubatura del locale, includendo nel computo l'antibagno se presente e se cieco.

CAPO VII SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 77. Requisiti essenziali relativi ai servizi tecnologici

1. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo tale da garantire la dotazione di impianti minima necessaria per lo svolgimento delle attività previste.
2. Gli impianti e i sistemi permanenti di cui al presente capo devono essere progettati e realizzati in modo da consentire una agevole condotta, manutenzione e sostituzione della apparecchiature fondamentali.

Art. 78. Servizi tecnologici fondamentali per gli edifici

1. Ogni edificio deve disporre, in misura adeguata alla sua destinazione d'uso, almeno delle seguenti dotazioni tecnologiche:
 - a) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
 - b) impianto idrico - sanitario ed impianti e dispositivi di riscaldamento;
 - c) trasporto meccanico delle persone e delle cose nei casi previsti dalla vigente legislazione;
 - d) aerazione forzata, ove occorra;
 - e) impianto elettrico;
 - f) altri impianti previsti dalle leggi vigenti.

2. I relativi impianti devono rispettare le normative di settore vigenti.

Art. 79. Accessibilità degli impianti

1. Locali o manufatti appositi, opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone adette o autorizzate, devono essere realizzati per:
 - a) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o parti comuni di un medesimo edificio;
 - b) i contatori generali e divisionali, esclusi i contatori divisionali del gas.

CAPO VIII REQUISITI ECOLOGICI ED ENERGETICI

Art. 80. Requisiti ecologici delle costruzioni

1. Se un terreno oggetto di edificazione è soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve esserne operato il drenaggio, sì da evitare che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle strutture sovrastanti e alle murature.
2. I locali di abitazione permanente nei piani seminterrati devono avere almeno un prospetto completamente fuori terra. Le pareti o le porzioni di pareti interrato dovranno essere isolate dal terreno circostante mediante intercapedine aerata o mediante idonea impermeabilizzazione che garantisca una efficace difesa contro l'umidità.
3. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno; in assenza di cantinati o sotterranei deve essere costruito un vespaio di idonea altezza, ventilato con bocchette di aerazione.
4. Il piano di pavimento soprastante il vespaio deve essere convenientemente posizionato più in alto del punto più elevato della superficie dell'area esterna rilevato alla soglia di accesso.
5. Le nuove costruzioni non possono essere realizzate su terreni che siano serviti come depositi di materiali provenienti da demolizioni, di rifiuti o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare, se non dopo avere completamente risanato il suolo stesso.

Art. 81. Infiltrazione di acqua battente

1. Devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire le infiltrazioni di acqua battente.
 2. Le coperture devono utilizzare materiali che impediscano le infiltrazioni d'acqua ed avere adeguata pendenza in relazione alla località in cui è ubicato l'edificio.
 3. Le coperture dei fabbricati devono essere munite, sia verso il suolo pubblico che verso quello privato, di canali di gronda che ricevano e conducano le acque meteoriche ai punti di caduta.
 4. I condotti verticali di scarico, indipendenti ed in numero sufficiente in rapporto all'estensione della copertura, devono avere diametro interno adeguato e devono, di norma, essere opportunamente distanziati dai muri perimetrali.
 5. I giunti dei tubi devono essere a perfetta tenuta.
 6. Le condotte pluviali devono essere immesse in appositi collettori orizzontali per le acque bianche o, dove non possibile, nella rete fognaria per le acque nere; se non vi è possibilità di immissione nella rete fognaria, le acque meteoriche devono confluire preferibilmente nei canali irrigui o nei pozzi perdenti posti ad almeno tre metri dai muri dell'edificio.
 7. Nei tubi di scarico delle grondaie è vietato immettere i condotti di acquai, bagni o
-

qualsiasi altro liquido di altra origine.

Art. 82. Contenimento dei consumi energetici

1. Il consumo energetico per uso termico deve rispettare le norme vigenti in materia. In particolare si deve fare riferimento alla L.R. 3/2006 e s.m.i. e alla L.R. n. 21/2008.

Titolo V - Norme tecnico - ambientali

Art. 83. Inserimento ambientale e decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale; in particolare, i fabbricati di nuova costruzione devono collocarsi correttamente nel contesto degli edifici circostanti, ponendo particolare attenzione all'orientamento e alla posizione delle coperture.

2. I nuovi fabbricati dovranno in ogni caso testimoniare un'identità propria, evitando la riproposizione di modelli falsi antichi, al fine di ottenere una lettura chiara dell'evoluzione del paesaggio.

3. Per quanto attiene il recupero del patrimonio esistente, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti al riconoscimento e alla valorizzazione degli impianti originari, all'eliminazione degli elementi in contrasto ed alla lettura delle eventuali diverse fasi costruttive.

4. Le strutture comunali competenti, sentita la Commissione Edilizia, hanno facoltà di indirizzare, con congrua motivazione, a soluzioni progettuali specifiche, linee architettoniche e forme decorative; può altresì disporre la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Art. 84. Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico: loro occupazione

1. Le strade, le piazze e gli altri suoli, pubblici o destinati all'uso pubblico, devono essere provvisti di opere per il pronto scolo delle acque meteoriche e di mezzi idonei allo smaltimento delle stesse.

2. La formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o di uso pubblico deve essere oggetto di attenta valutazione; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, le strutture comunali competenti possono imporre la decorosa sistemazione di tale frontespizio a spese del proprietario del muro.

3. Cessata l'occupazione del suolo pubblico da parte di privati, il titolare della concessione all'occupazione deve sgomberare il suolo occupato, riportando lo spazio concesso nello stato in cui si trovava.

4. In caso di inottemperanza, il ripristino sarà eseguito dal Comune a spese del concessionario; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla

richiesta; in difetto, esse saranno rimosse coattivamente.

5. Gli elementi di arredo urbano esistenti, specie nei centri storici, devono essere di norma mantenuti e recuperati.

Art. 85. Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private

1. Il proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e le singole parti dello stesso, nonché le aree di pertinenza, in buono stato di conservazione, sia per quanto attiene la sicurezza, sia per ciò che concerne l'estetica, il decoro e l'igiene.

2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate degli edifici delle quali è intervenuto il deterioramento.

3. Le aree libere inedificate a destinazione non agricola, o di pertinenza degli edifici, devono essere convenientemente mantenute; è fatto divieto di procurarne e consentirne lo stato di abbandono; è altresì vietata la formazione di accumuli di materiali o rifiuti.

4. Il Comune ha facoltà di imporre la messa a dimora di alberi, arbusti, siepi ed altri vegetali su aree di proprietà privata oggetto dell'intervento edilizio o che fronteggino gli spazi pubblici.

5. Il Comune può inoltre imporre la conservazione di alberi o di altri elementi naturali caratterizzanti il paesaggio; l'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto o la rimozione di elementi naturali caratterizzanti il paesaggio deve essere autorizzato dal Comune.

Art. 86. Coperture e cornicioni

1. Gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture, di gronde, di pluviali e, ove necessario, di elementi fermaneve in numero adeguato, con particolare riguardo alla loro stabilità.

2. Gli edifici a destinazione particolare saranno oggetto di apposita valutazione.

3. Negli interventi di recupero di edifici d'alta montagna, o in zone soggette a soffi valanghivi, l'aggetto degli sporti di gronda deve essere opportunamente limitato.

4. In caso di copertura in lose di pietra, il colmo dovrà essere realizzato secondo le tecniche tradizionali, evitando l'utilizzo di elementi prefabbricati.

Art. 87. Recinzioni

1. Le recinzioni nelle sottozone di tipo E e A devono avere altezza massima di 1.20 m i piantoni verticali e 1,00 m i traversi orizzontali, che potranno essere in numero massimo di 3 raggiungendo un'altezza massima di 1,00 m.

2. Le recinzioni nelle sottozone di tipo B, C, e D non potranno superare m 2,00 dal

livello del terreno di rilievo compresi eventuali cordoli.

3. Le recinzioni e i cancelli devono adeguarsi alle tipologie ed ai materiali in uso nell'ambito in cui si collocano, al fine di mantenerne l'unità compositiva, devono presentare aspetto decoroso e devono essere dimensionate in stretta aderenza alla funzione che svolgono, ferme restando le prescrizioni delle norme di attuazione del piano regolatore per le singole parti del territorio e le norme vigenti in materia di distanza dalle strade.

4. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione e la piena accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico su cui si affacciano.

5. Le recinzioni devono rispettare gli allineamenti obbligatori del piano regolatore e devono consentire lo svolgimento di tutti i servizi pubblici o di interesse pubblico, quali i trasporti locali e la raccolta dei rifiuti urbani.

6. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate oltre che nei modi previsti dai precedenti commi, con reti e siepi, con sola siepe, con muri pieni, per altezze non superiori a metri 2,00.

7. I cancelli carrai devono distare metri 5,00 dal confine stradale.

8. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a metri 2,00; essi devono aprirsi all'interno della proprietà; eventuali apparecchiature elettriche, citofoniche e di apertura automatica devono essere opportunamente riparate ed inserite nel contesto della struttura.

Art. 88. Sporgenze fisse o mobili

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse di norma sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti.

2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

- a) metri 1,20 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a metri 5,00 dal piano stradale;
- b) metri 1,20 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di metri 2,20 dal piano medio del marciapiede medesimo o dal suolo;
- c) metri 0,60 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo.

3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche è concessa a condizione che esse non ostacolino il traffico, non costituiscano pericolo per le persone,

non limitino la visibilità, e che si inseriscano correttamente nell'ambiente non alterando il decoro urbano.

Art. 89. Intercapedini e griglie di aerazione

1. Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, purché non in fascia di rispetto stradale, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia, fatto salvo quanto disposto dalla normativa vigente.

3. E' consentita la costruzione di intercapedini e bocche di lupo su suolo pubblico a condizione che il solaio e le griglie siano carrabili e atte a sopportare un sovraccarico pari a 2000 daN/m² e una profondità massima di 1,20 m compreso il muro di contenimento.

Art. 90. Numeri civici

1. All'atto della presentazione della domanda di agibilità il Comune assegna il numero civico, ed eventuali subalterni dello stesso.

2. Di norma il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi lo guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due a tre metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile, in tale posizione, a cura dei proprietari o dei possessori dell'immobile.

Art. 91. Servitù pubbliche

1. Il Comune ha facoltà, previo avviso ai proprietari o ai possessori, di applicare alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, o di installare comunque nelle proprietà private:

- a) targhe dei numeri civici e della toponomastica urbana;
 - b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
 - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
 - d) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
 - e) cartelli o tabelle od altri apparecchi intesi a fornire informazioni; cartelli indicatori dei pubblici servizi;
 - f) ogni altro apparecchio od impianto per la pubblica utilità che si rendesse
-

necessario.

2. L'installazione deve essere effettuata nel modo più idoneo a produrre il minor danno e disagio alla proprietà privata, con la quale si è concertato, compatibilmente con il rispetto dell'esigenza pubblica per cui è compiuta.
3. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al primo comma, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli a loro spese quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
4. La manutenzione degli oggetti elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
5. Il Comune ha il dovere di rimuovere a suo carico quanto installato in caso di interventi di manutenzione sull'edificio realizzati dai proprietari per la durata dei lavori.
6. Il Comune ha altresì il dovere di ripristinare lo stato dei luoghi a rimozione definitiva di quanto installato.

Art. 92. Percorsi pedonali e marciapiedi

1. Nei centri abitati, tutte le vie di nuova formazione, e quelle esistenti per quanto possibile, dovranno essere munite di marciapiedi o comunque di percorso pedonale pubblico, adeguati alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, ove effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. I marciapiedi e i percorsi pedonali di cui al presente articolo, ancorché realizzati su area privata, sono gravati da servitù di pubblico passaggio.
4. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'amministrazione comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere idonee allo scopo.

Art. 93. Muri di sostegno e di contenimento

1. I muri di sostegno sia di controripa sia di sottoscarpa, lungo le sedi stradali, salve restando le diverse prescrizioni del piano regolatore generale e della legge, possono essere realizzati con altezza non superiore a metri 2,50 fuori terra, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistente in sito; eventuali ripiani intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro più alto.
 2. Il Comune, sentito il parere della commissione edilizia, può imporre una specifica conformazione, altezza e dislocazione dei muri di sostegno, per la sicurezza o per la
-

tutela dell'ambiente; può altresì imporre il mascheramento con arbusti o alberate, o comunque con l'impiego della vegetazione.

Art. 94. Depositi o stoccaggi a cielo aperto

1. Si definiscono depositi o stoccaggi a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, non supportati da costruzioni che determinino superficie utile.
2. Tali depositi o stoccaggi, che hanno carattere temporaneo, non sono consentiti nelle sottozone di tipo A ed E.
3. I depositi o stoccaggi per essere realizzati, devono essere preventivamente concessionati.

Art. 95. Opere di arredo su proprietà privata.

1. Le opere di arredo su proprietà privata previste sono individuate e regolamentate come segue:

| Opera di arredo | materiali | Dimensioni massime planimetriche | Altezza massima (rispetto al terreno di rilievo) | Varie |
|------------------|--------------|--|---|---|
| Barbecue | tradizionali | 2,00 m ² | 2 m compresa la cappa, 3 m compresa la canna fumaria e relativa copertura | |
| Piscine scoperte | - | 50,00 m ² | Interrate con un franco di 40 cm | |
| Gazebo | - | 10,00 m ² | 3,50 m | |
| Dehors | - | 30,00 m ² Superficie coperta | 3,50 m | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Su via pubblica ▪ Aperto almeno completamente su un lato ▪ Manufatto stagionale |
| Fontane | tradizionali | 3,00 m ² | - | |
| Fontanili | tradizionali | 3,00 m ² | - | |
| Cappelle votive | tradizionali | 2,00 m ² | 3,50 m ² | Approvazione da parte del Consiglio Comunale |

2. In ogni caso la costruzione delle opere di arredo prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
3. Vanno comunque salvaguardate le distanze minime dettate dal Codice civile.

Art. 96. Manufatti stagionali

1. Si definiscono manufatti stagionali quei manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee.

2. Tali manufatti devono essere costruiti con materiali leggeri di copertura anche impermeabilizzati, ancorati da montanti non stabilmente fissati al suolo.

Titolo VI - Norme per i cantieri

Art. 97. Rispetto delle disposizioni di legge

1. Nell'installazione e nell'esercizio dei cantieri, devono essere comunque rispettate le disposizioni di legge vigenti; le norme del presente titolo si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

Art. 98. Disciplina del cantiere

1. Prima di iniziare i lavori intesi a realizzare interventi di nuova costruzione o a costruire recinzioni, il titolare della concessione edilizia o della denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di variante in corso d'opera è tenuto a richiedere al Comune la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento.

2. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti e a garantire l'esercizio di questi ultimi.

3. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori a metri 0,70 per 1,00, recante gli estremi della concessione o della denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di variante in corso d'opera; devono inoltre essere conservati in cantiere gli atti di cui all'art. 15, comma 2, del presente regolamento nonché gli estremi previsti dalle normative vigenti in materia.

4. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare della concessione edilizia o della denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di variante in corso d'opera, oppure il costruttore, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa concessione; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere, nonché delle soluzioni che garantiscono il mantenimento della viabilità corrente e lo svolgimento delle attività presenti; la concessione è rilasciata per il tempo strettamente necessario; essa è rinnovabile ed è soggetta al previo deposito di congrua cauzione a garanzia dell'integrale rimessa in pristino.

5. In caso di inottemperanza, qualora non sia stata prevista la predetta cauzione, il ripristino è effettuato dall'Amministrazione competente a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del titolo abilitativo; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente.

6. Il cantiere deve essere dotato di segnali di pericolo e di ingombro diurni e notturni,

integrati da illuminazione stradale, gestiti dal costruttore.

7. Devono essere preposti idonei servizi igienici per gli addetti al cantiere.

8. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro; in difetto, il Comune ordina al costruttore e al titolare del titolo abilitativo gli adempimenti del caso e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

9. La violazione delle norme del presente articolo conferisce al Comune la facoltà di inibire l'inizio dei lavori o di disporre la sospensione fino alla regolarizzazione.

Art. 99. Interventi su aree in fregio a spazi pubblici e recinzioni provvisorie

1. Il titolare della concessione edilizia o della denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di variante in corso d'opera, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o comunque adottare gli accorgimenti tecnici idonei a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune in ordine ai tempi ed alle modalità di esecuzione; la notizia al Comune deve essere corredata dell'avvenuta comunicazione agli esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, eccezion fatta per i casi in cui il Comune dispone il temporaneo divieto del transito stesso, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua e a limitare la formazione di polveri.

3. Quando le opere di chiusura interessino temporaneamente un'area pubblica, il titolare del titolo abilitativo o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.

Art. 100. Scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata con mezzi e modalità idonei a resistere alla spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

2. Gli scavi non devono, di norma, impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione al Comune.

3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente regolamento, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni stesse vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad

evitare pericoli alle persone e alle cose, imbrattamenti e sollevamento di polveri.

4. Nei cantieri ove si procede a demolizioni mediante vari macchinari a braccio meccanico, il Comune può disporre ulteriori accorgimenti intesi ad evitare polvere e rumore.

5. Il materiale di risulta dalle demolizioni deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti.

6. Il materiale di pregio vegetale può essere conservato e riutilizzato in cantiere.

7. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli organismi competenti, mediante immediata comunicazione del reperimento agli organismi stessi; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi sì da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

8. Nel caso di rinvenimento di resti mortali o di ossa umane, chi ne fa la scoperta deve informare immediatamente il Comune, l'autorità giudiziaria, quella di pubblica sicurezza e l'autorità sanitaria.

Art. 101. Orario cantieri

L'orario dei cantieri deve seguire le norme di legge inerenti la sicurezza, il contratto di lavoro e la salute pubblica. Potranno essere imposte restrizioni su tale orario attraverso motivata ordinanza da parte del Sindaco.

Titolo VII - Disposizioni finali

Art. 102. Deroghe

1. Le prescrizioni del presente regolamento edilizio non derivanti dall'applicazione di norme legislative sono derogabili unicamente nei casi e con le procedure previste dalla legislazione in materia .

Art. 103. Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni

1. La materia è disciplinata dalla vigente legge .

Indice

Titolo I - Disposizioni generali ...2

Art. 1. Oggetto del regolamento edilizio ...2

Art. 2. Definizione ...2

Art. 3. Attribuzioni ...2

Art. 4. Composizione ...2

Art. 5. Formazione della CE ..3

Art. 6. Funzionamento ...3

Art. 7. Durata ...5

Titolo II - Titoli abilitativi ...6

Art. 8. Premessa ...6

Art. 9. Domanda di concessione edilizia ...6

Art. 10. Rilascio della concessione edilizia ...7

Art. 11. Denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera ...9

Art. 12. Comunicazione di inizio dei lavori oggetto di concessione edilizia ...9

Art. 13. Varianti alla concessione edilizia ...10

Art. 14. Voltura delle concessioni edilizie e delle denunce di inizio dell'attività ...11

Art. 15. Vigilanza e verifiche in corso d'opera ...11

Art. 16. Comunicazione di ultimazione dei lavori e certificato di agibilità ...11

Art. 17. Proroghe della concessione e determinazione della relativa quota di oneri di urbanizzazione ...12

Titolo III - Parametri edilizi, indici urbanistici e tipi di intervento edilizio o urbanistico ...13

CAPO I - PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI ...13

Art. 18. Altezza degli edifici ...13

Art. 19. Definizione di piano interrato ...13

Art. 20. Superficie coperta ...15

Art. 21. Superfici lorde ...15

Art. 22. Superfici utili ...15

Art. 23. Volumi e solidi ...15

Art. 24. Portici ...15

Art. 25. Unità abitativa ...16

Art. 26. Locali ad abitazione permanente ...16

Art. 27. Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione confine della strada ...16

Art. 28. Densità edilizia ...17

Art. 29. Altezze interne requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione ... 17

Art. 30. Accesso da strade pubbliche ...18

Art. 31. Autorimesse private interrate limitrofe a strade comunali ...18

Art. 32. Requisiti acustici ...18

Art. 33. Coperture in lose ...19

Art. 34. Velux e abbaini ...19

Art. 35. Posto macchina esterno per le case sparse ...19

Art. 36. Individuazione delle zone verdi e aree a parcheggio ...20

Art. 37. Pertinenze ...20

CAPO II - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO ...20

Art. 38. Interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie ...20

Art. 39. Scavi e reinterri ...21

Art. 40. Antenne radiotelevisive ...21

Art. 41. Apparecchi di climatizzazione ...22

Art. 42. Verande ...22

Art. 43. Caldaie murali ...22

Art. 44. Tubazioni esterne ...22

Art. 45. Decoro e manutenzione degli immobili ...22

Art. 46. Percorsi ciclabili e pedonali ...23

Art. 47. Arredo urbano ...23

Art. 48. Pendenza e larghezza minima delle strade di accesso private e rampe di accesso ...23

Art. 49. Insegne, iscrizioni, scritte pubblicitarie ...24

Titolo IV - Inserimento ambientale, tipologie, requisiti prestazionali, qualità del prodotto edilizio ...25

CAPO I - SICUREZZA ...25

Art. 50. Requisiti essenziali per la sicurezza ...25

Art. 51. Stabilità ...26

Art. 52. Sicurezza durante l'utilizzazione ...26

Art. 53. Prevenzione degli incendi ...26

CAPO II - FRUIBILITÀ ...27**Art. 54. Requisiti essenziali di fruibilità ...27****Art. 55. Disponibilità di spazi minimi ...28****Art. 56. Scale ...28****Art. 57. Servizi igienici ...28****Art. 58. Cucine ...29****CAPO III - ILLUMINAZIONE ...29****Art. 59. Requisiti essenziali di illuminazione ...29****Art. 60. Illuminazione diurna naturale diretta ...29****Art. 61. Illuminazione diurna naturale indiretta o artificiale ...30****Art. 62. Illuminazione notturna interna ed esterna ...30****CAPO IV - BENESSERE TERMICO E IGROTERMICO ...31****Art. 63. Requisiti essenziali in materia di benessere termico e igrotermico ...31****Art. 64. Temperatura dell'aria interna ...31****Art. 65. Condensazione ...32****Art. 66. Velocità dell'aria e prese ...32****Art. 67. Ventilazione ...32****CAPO V - BENESSERE ACUSTICO ...33****Art. 68. Requisiti essenziali in materia di benessere acustico ...33****Art. 69. Analisi dei livelli acustici ...33****Art. 70. Riverberazione e livello della pressione sonora ...34****Art. 71. Livello di rumore prodotto ...34****Art. 72. Isolamento acustico ai rumori aerei e impattivi ...34**

CAPO VI - PUREZZA DELL'ARIA ...34

Art. 73. Requisiti essenziali per la purezza dell'aria ...34

Art. 74. Smaltimento dei gas di combustione ...35

Art. 75. Ventilazione delle reti di smaltimento dei liquidi ...35

Art. 76. Assenza di odori sgradevoli ...35

CAPO VII - SERVIZI TECNOLOGICI ...36

Art. 77. Requisiti essenziali relativi ai servizi tecnologici ...36

Art. 78. Servizi tecnologici fondamentali per gli edifici ...36

Art. 79. Accessibilità degli impianti ...36

CAPO VIII - REQUISITI ECOLOGICI ED ENERGETICI ...37

Art. 80. Requisiti ecologici delle costruzioni ...37

Art. 81. Infiltrazione di acqua battente ...37

Art. 82. Contenimento dei consumi energetici ...38

Titolo V - Norme tecnico – ambientali ...38

Art. 83. Inserimento ambientale e decoro degli edifici ...38

Art. 84. Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico: loro occupazione ...39

Art. 85. Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private ...39

Art. 86. Coperture e cornicioni ...40

Art. 87. Recinzioni ...40

Art. 88. Sporgenze fisse o mobili ...41

Art. 89. Intercapedini e griglie di aerazione ...41

Art. 90. Numeri civici ...42

Art. 91. Servitù pubbliche ...42

Art. 92. Percorsi pedonali e marciapiedi ...43

Art. 93. Muri di sostegno e di contenimento ...43

Art. 94. Depositi o stoccaggi a cielo aperto ...44

Art. 95. Opere di arredo su proprietà privata ...44

Art. 96. Manufatti stagionali ...45

Titolo VI - Norme per i cantieri ...45

Art. 97. Rispetto delle disposizioni di legge ...45

Art. 98. Disciplina del cantiere ...45

Art. 99. Interventi su aree in fregio a spazi pubblici e recinzioni provvisorie ...46

Art. 100. Scavi e demolizioni ...47

Art. 101. Orario cantieri ...48

Titolo VII - Disposizioni finali ...48

Art. 102. Deroghe ...48

Art. 103. Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni ...48
