

REGIONE AUTONOMA DELLA VALLE D'AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D'AOSTE

COMUNE DI CHAMOIS
COMMUNE DE CHAMOIS



RE

REGOLAMENTO EDILIZIO

ai sensi art. 53, L.R. 06-04-1998, n. 11 e smi

Elaborato approvato con DCC n. 47/2010 e conforme alle modificazioni indicate nella DGR n. 1018/2010 (BUR n. 21 del 18.05.2010)

Aggiornamento elaborato alle modificazioni della L.r. n. 11/1998 approvato con DCC n. 46/2012

Arch.

HÉRIN Renato

Ing.

MATTERI Gianpiero

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Oggetto del regolamento edilizio

L'oggetto del Regolamento edilizio è definito dalle vigenti disposizioni di legge¹:

Il Regolamento edilizio è efficace in tutto il territorio comunale.

TITOLO II COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 2. Definizione

La Commissione edilizia (CE) è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica².

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 ambientale.

Art. 3. Attribuzioni

La CE esprime pareri preventivi obbligatori non vincolanti nei casi previsti dalla legge³.

Art. 4. Composizione

Della CE fanno parte da n. 3 a n. 7 componenti elettivi, scelti fra cittadini maggiorenni, dotati dell'elettorato attivo e passivo, competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente. La CE elegge nel suo ambito il presidente e un vice-presidente.

Non possono essere eletti a far parte della CE 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.

Le sedute della CE non sono pubbliche; qualora la CE sia chiamata all'esame di argomenti specifici sui quali uno dei componenti abbia interesse di carattere privato, questi deve allontanarsi, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio della pratica.

¹ Art. 53 L.R. 11/1998 e smi.

² Art. 55 L.R. 11/1998 e smi.

³ Art.55, commi 1, 2 e 3, L.R. 11/1998 e smi.

Art. 5. Formazione della CE

La CE viene convocata per la prima seduta previa nomina dei componenti elettivi secondo le procedure di legge⁴.

Esercita le funzioni di segretario della CE, senza diritto di voto, il segretario comunale o altro dipendente del comune all'uopo designato⁵.

La CE può adottare un regolamento interno che individui altresì eventuali criteri interpretativi e regole di comportamento che intende seguire nella propria attività⁶.

Art. 6. Funzionamento

La CE si riunisce ogni qualvolta il presidente o, nel caso in cui questo ne sia impedito, il vice presidente⁷, lo ritengano necessario ed opportuno o ne sia fatta richiesta scritta e motivata da almeno un terzo di tutti i componenti la CE.

La CE, con un preavviso di almeno 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, tenuto conto dei termini previsti dalla legge vigente⁸.

Le sedute della CE non sono pubbliche. Possono assistere ai lavori della CE, senza diritto di voto, i responsabili dei procedimenti sottoposti all'esame della CE stessa⁹ e possono assistere i responsabili degli uffici comunali interessati, nonché il soggetto responsabile del rilascio dei titoli abilitativi.

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

La CE esprime i propri pareri sulla base di adeguata istruttoria esperita dalla struttura comunale competente nei tempi previsti dalla legge¹⁰.

I lavori della Commissione sono diretti dal presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal vice presidente.

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.

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.

Il verbale stesso è firmato dall'estensore. 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 singola pratica, ed il relativo parere firmato da tutti i componenti presenti all'esame della stessa.

⁴ Art. 55, comma 4, L.R. 11/1998 e smi.

⁵ Normato dal sistema delle autonomie - L.R. 54/98.

⁶ Art. 55, comma 3, L.R. 11/1998 e smi.

⁷ Art. 55, comma 5, L.R. 11/1998 e smi.

⁸ Art. 60bis, comma 7, L.R. 11/1998 e smi.

⁹ Artt. 5, 6, 7 L.R. 18/99.

¹⁰ Art. 60bis, comma 7, L.R. 11/1998 e smi.

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.

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 legge.

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.

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 quarto grado del richiedente o del progettista.

Art. 7. Durata

La durata in carica della CE è pari a quella della Giunta comunale.

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 norme¹¹.

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.

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 ingiustificata ad almeno tre sedute consecutive.

TITOLO III TITOLI ABILITATIVI

Art. 8. Premessa

I titoli abilitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie sono quelli previsti dalla legge¹².

¹¹ Legge 15 luglio 1994, n. 444, in materia di prorogatio.

¹² Art. 59, comma 1, L.R. 11/1998 e smi.

Art. 9. Domanda di rilascio del permesso di costruire

La richiesta di permesso di costruire 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.

La domanda, indirizzata al soggetto responsabile del rilascio del permesso, deve contenere:

- a) dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
- b) estremi catastali, zona PRG vigente e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire.

Alla domanda vanno allegati:

- a) copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva;
- b) il progetto municipale, in triplice copia, debitamente firmato dal richiedente e dal progettista, completo dei seguenti allegati:
 - 1) documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto:
 - i. estratto della mappa catastale aggiornata, con colorazione dell'immobile interessato e delle vie di accesso anche in relazione agli immobili confinanti;
 - ii. estratti del PRGC vigente e degli strumenti urbanistici o dei programmi, intese, concertazioni, attuativi del piano regolatore generale, con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area di intervento, compresa l'esistenza delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile¹³;
 - 2) documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:
 - i. planimetria quotata d'insieme del piano terreno, in scala non inferiore a 1:500, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - ii. documentazione fotografica aggiornata, in originale o in copia a colori firmata dal progettista e di formato adeguato, del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente e dei particolari più significativi;
 - iii. rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore a 1:100, in scala 1:50 per gli interventi di restauro su edifici classificati di pregio storico, culturale, architettonico e ambientale, con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani, le sezioni più significative e tutti i prospetti; gli eventuali particolari, in scala adeguata (1:20 ÷ 1:1), dovranno illustrare gli elementi decorativi e costruttivi;
 - iv. per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo su immobili classificati come documento o monumento¹⁴, rilievo critico e cioè la documentazione grafica in scala 1:50, corredata di relazione metodologica, che soddisfi i seguenti requisiti:
 - rappresentare l'edificio nella sua geometria;
 - rappresentare le eventuali fasi edilizie individuate nella loro sequenza relativa eventualmente anche tramite adeguate indagini stratigrafiche corredata di relazione tecnica;
 - fornire il quadro dello stato di conservazione dei materiali componenti l'oggetto su cui si vuole intervenire (strutture portanti, finiture, serramenti,...);

¹³ Art. 59, comma 2, L.R. 11/1998 e smi.

¹⁴ D.G.R. n. 2515 del 26.07.1999, capitolo II, paragrafo D, e n. 418 del 15.02.1999.

- v. rilievo planialtimetrico riferito a caposaldo immutabile in fase progettuale ed esecutiva dell'intervento con indicazione delle quote di estradosso delle travi di colmo e dei dormienti del tetto;
- 3) documentazione concernente il progetto:
- i. planimetria generale, in scala non inferiore a 1:500, comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni planimetriche relative alle posizioni delle eventuali costruzioni limitrofe (con relative distanze ed altezze) ed altimetriche del suolo sistemato riferite al caposaldo individuato nella planimetria generale di rilievo dello stato di fatto.
 - ii. piante, sezioni, prospetti e particolari in scala adeguata, idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte, anche in relazione agli edifici limitrofi; gli elaborati dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
 - le piante dovranno essere redatte per ogni livello, se del caso compresa la copertura, con indicati l'utilizzo funzionale, le dimensioni dei locali, le superfici utili e i rapporti di illuminazione;
 - le sezioni, nel numero necessario, dovranno indicare le quote altimetriche, le altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato; nel caso di edifici esistenti, esse dovranno essere indicate planimetricamente nello stesso punto di quelle di rilievo;
 - i prospetti dovranno indicare il disegno di ogni lato dell'edificio ed estendersi alle sagome degli edifici contigui;
 - se del caso, i particolari, in scala adeguata (1:20 ÷ 1:1), dovranno illustrare gli eventuali elementi decorativi e costruttivi, nonché gli eventuali manufatti accessori;
 - nel caso di interventi che comportino demolizioni, ricostruzioni e/o nuove opere, gli elaborati dovranno riportare l'indicazione delle demolizioni, campite di colore giallo, e delle nuove opere, campite di colore rosso, su tavole diverse se necessario per una maggiore comprensione;
 - comprendere uno schema degli allacciamenti alle pubbliche reti fognaria e idrica e del collegamento alla strada comunale, in scala adeguata comunque non inferiore a 1:200;
 - iii. simulazione dell'inserimento del progetto nella situazione esistente per gli interventi aventi rilevanza per le dimensioni o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto;
 - iv. la relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto, il rispetto delle disposizioni normative e illustrative del calcolo dei volumi e delle superfici, nonché la tabella quantitativa di raffronto tra gli standard urbanistici previsti dal PRGC e i dati di progetto;
- 4) autorizzazione paesaggistica/archeologica e valutazione di impatto ambientale, ove previste;
- 5) eventuali nulla osta preliminari al progetto che possono, tuttavia, essere presentati successivamente alla fase di esame della CE;
- 6) dichiarazione del progettista abilitato che attesti la conformità del progetto al Prgc, ai Regolamenti vigenti e alle altre norme di settore incidenti sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare alle norme di sicurezza, antincendio, relative all'efficienza energetica e igienico-sanitarie, qualora la verifica a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- 7) ogni altro documento o dichiarazione richiesti dalla vigente normativa.

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.

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.

Art. 10. Rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato dal soggetto responsabile¹⁵ in forma scritta; il procedimento per il suo rilascio è definito dalla vigente normativa¹⁶.

Se conforme ai pareri preventivi acquisiti in fase istruttoria, il rilascio del permesso di costruire 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.

I permessi di costruire sono pubblicati all'albo pretorio del Comune, anche mediante avviso del loro rilascio.

I permessi di costruire devono contenere i dati soggettivi dei richiedenti, le indicazioni vincolanti del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso, il rispetto delle disposizioni edilizie, urbanistiche ed amministrative connesse con il rilascio del titolo abilitativo ai sensi di legge.

Per il rilascio del permesso di costruire tutti gli elaborati progettuali devono essere aggiornati ed integrati ad eventuali prescrizioni richieste dal responsabile tecnico dell'istruttoria, dalla CE e dai competenti uffici che esprimono ai sensi di legge.

Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti, il titolare del permesso di costruire deve richiedere un nuovo permesso per le parti non ultimata e corrispondere il relativo contributo di costruzione, salvo nel caso gli interventi necessari rientrino tra quelli soggetti a presentazione di SCIA edilizia.

Art. 11. Segnalazione certificata di inizio attività edilizia (SCIA edilizia)

Gli interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio dell'attività edilizia (SCIA edilizia), da presentare in Comune, sono stabiliti dalla legge¹⁷.

Le segnalazioni di cui al presente articolo sono inoltrate 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.

Alla SCIA edilizia devono essere allegati:

- a) un documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a proporre la denuncia;
- b) gli elaborati progettuali che descrivano con chiarezza l'intervento oggetto della denuncia, evidenziando la localizzazione dell'intervento stesso sia rispetto al PRGC e agli eventuali strumenti urbanistici o programmi, intese, concertazioni attuativi del PRGC medesimo, sia

¹⁵ Dal Sindaco o dal dirigente, Art. 26, comma 2, L.R. 54/98.

¹⁶ Art. 60 e 60bis L.R. 11/1998 e smi.

¹⁷ Art.61 L.R. 11/1998 e smi.

in termini catastali, sia con riguardo allo stato di fatto esistente nell'intorno; nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo la documentazione progettuale è la stessa prevista al precedente art. 9, commi 1 e 3;

- c) le autorizzazioni, gli assensi e i pareri previsti dalla normativa;
- d) eventuali ulteriori atti ed elaborati prescritti da norme speciali o leggi di settore;
- e) ove occorra, documentazione fotografica e simulazione fotografica dell'inserimento dell'intervento avente rilievo per entità o per caratteri storici, artistici o ambientali del contesto;
- f) dichiarazione di sussistenza delle condizioni stabilite dalla legge¹⁸;

Gli interventi di cui al presente articolo possono essere iniziati dalla data di presentazione della SCIA all'ufficio competente; la loro ultimazione deve avvenire nel termine di un anno, trascorso tale periodo cessano gli effetti abilitativi della medesima

Art. 12. Comunicazione di inizio dei lavori oggetto di permesso di costruire

Il titolare della concessione deve comunicare con atto scritto al Comune la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.

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 esecuzione¹⁹; qualsiasi modifica al riguardo deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare della concessione.

Art. 13. Varianti in corso d'opera al permesso di costruire

Sono varianti essenziali le modificazioni alla trasformazione edilizia o urbanistica assentita che non possiedono i requisiti definiti dalla legge²⁰.

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.

L'approvazione delle varianti essenziali ai permessi di costruire rilasciati è assoggettata alla stessa procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

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;

¹⁸ Art. 61, comma 7, L.R.11/1998 e smi.

¹⁹ Laddove previsto dall'art.90, allegato 17, D.Lgs. 81/2008.

²⁰ Artt. 61bis e 78, L.R. 11/1998 e smi.

- c) relazione illustrativa, atta a descrivere le varianti e a dimostrare il rispetto delle disposizioni vigenti;
- d) autorizzazione paesaggistica/archeologica e valutazione di impatto ambientale, ove previste;
- e) eventuali nulla osta preliminari al progetto;
- f) dichiarazione del progettista abilitato che attesti la conformità del progetto al Prgc, al Regolamenti vigenti e alle altre norme di settore incidenti sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare alle norme di sicurezza, antincendio, relative all'efficienza energetica e igienico-sanitarie, qualora la verifica a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- g) ogni altro documento o dichiarazione richiesti dalla vigente normativa.

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.

Sono varianti non essenziali le varianti realizzate in corso d'opera che possiedono i requisiti definiti dalla legge²¹; la denuncia della loro esecuzione deve essere comunicata al Comune prima dell'ultimazione dei lavori, deve fare esplicito riferimento al titolo abilitativo originario e deve essere corredata dalla documentazione prevista dal comma 4 del presente articolo.

Art. 14. Voltura del permesso di costruire e della SCIA edilizia

Titolare del permesso di costruire o della SCIA edilizia 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 del titolo abilitativo.

La domanda di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di proprietario o avente titolo.

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

Il Sindaco, mediante le strutture tecniche comunali, vigila sulle opere in corso di realizzazione e 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.²²

Il permesso di costruire o la SCIA edilizia, nonché gli assenti 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.

²¹ Art. 61bis L.R. 11/1998 e smi.

²² Art. 75 L.R. 11/1998 e smi.

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

Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Comune, in forma scritta e con sottoscrizione anche del direttore dei lavori, ove designato, la data di ultimazione dei lavori nei termini stabiliti nel relativo titolo abilitativo.

Il certificato di agibilità deve essere richiesto dal proprietario dell'immobile con le procedure e la documentazione richieste ai sensi di legge.

**TITOLO IV
PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E TIPI DI
INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO**

**CAPO I
PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI**

Art. 17. Altezza degli edifici

L'altezza massima di un edificio è quella valutata dalla quota di pavimento del primo piano non completamente interrato fino alla quota più elevata della copertura.

Ai fini del calcolo delle confrontanze dai confini e dai fabbricati antistanti, l'altezza dei singoli prospetti di un edificio è quella massima compresa tra la linea di spiccatto e l'intersezione della parete con l'estradosso della copertura, tenendo conto di eventuali emergenze architettoniche che vanno computate completamente.

Dal computo delle altezze devono essere escluse le opere accessorie di natura tecnica (vano corsa ascensore, camini, canne di sfiato, pannelli solari, antenne, ecc.) che si rende necessario collocare al di sopra della copertura.

La linea di spiccatto delle costruzioni è data dalla linea di intersezione del piano del suolo sistemato con il piano verticale del singolo fronte della costruzione; per ogni fronte del fabbricato i riporti per la sistemazione del suolo rispetto al terreno naturale non devono superare metri 1,00 di altezza media; maggiori misure nel riporto non consentono maggiori altezze dell'edificio.

Art. 18. Piani

Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di piani realizzabili fuori terra, comunque destinati, esclusi i piani interrati e inclusi i sottotetti che possiedono sull'intera superficie i requisiti tecnico – funzionali di agibilità.

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 (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo. L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto, senza tener conto di eventuali travature di sostegno poste al di sotto del piano del soffitto. Nel caso di soffitti inclinati o curvi, si considera l'altezza media con riferimento ad ogni locale.

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante sistemato, come definito all'art. 17, comma 4, del presente regolamento, e con un unico fronte libero per consentirne l'accesso per una larghezza massima non superiore a 6,00 metri.

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio i cui fronti sono posti al di sotto del livello del terreno sistemato, ai sensi del comma 4 dell'art. 17, per una superficie maggiore del 40% rispetto alla superficie totale dei fronti del piano o che, seppure interrato, presenti un fronte superiore a 6,00 metri.

Si definisce fuori terra il piano emergente dal terreno sistemato, ai sensi del comma 4 dell'art. 17, la cui superficie delle pareti perimetrali sia complessivamente superiore al 60%.

Si definisce soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare i 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

La realizzazione del soppalco è soggetta alle ordinarie procedure abilitative ed è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti²³ e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le norme specifiche che regolano l'attività esercitata.

E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
- b) le altezze minime non devono essere inferiori a quelle indicate all'art. 37 del presente regolamento.

Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani ai sensi del comma 1 del presente articolo; la superficie del suo piano di calpestio è valutata come Sur nella misura del 60%.

Art. 19. Superficie coperta

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

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

Art. 20. Superfici lorde

Le superfici lorde sono quelle definite dalla normativa vigente.²⁴

²³ DM 05.07.1975.

²⁴ Provvedimento attuativo della L.R.11/1998 e smi, delib. C.R. n. 517/XI del 24 marzo 1999, pubbl. sul 1° Supplemento ordinario al n. 28/22.06.1999 .del B.U.R., allegato A, paragrafo F.

Art. 21. Superfici utili

Le superfici utili sono quelle definite dalla normativa vigente.²⁵

Art. 22. Volumi

I volumi sono quelli definiti dalla normativa vigente.²⁶

Art. 23. Densità fondiaria

Le densità fondiaria sono quelle definite dalla normativa vigente.²⁷ e dal PRG.

Art. 24. Capacità edificatoria

La capacità edificatoria si basa sulla superficie del lotto asservito all'edificazione e sulla densità fondiaria assegnata dal PRG in rapporto alle diverse destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone per insediamenti di tipo B e F, fatte salve le limitazioni derivanti dal rispetto delle prescrizioni contenute al Titolo II delle NTA.

La capacità edificatoria si esprime come superficie urbanistica (Sur) riferita alla superficie fondiaria (SF) del lotto assoggettato all'edificazione.

La superficie urbanistica (Sur) ammissibile sul lotto interessato dall'intervento si calcola come prodotto della superficie fondiaria (SF) per la densità fondiaria (I)²⁸ definita nelle tabelle relative ad ogni sottozona.

Le superfici destinate ai servizi e agli accessori alle unità immobiliari (Snr) e quelle non residenziali destinate a impianti speciali (Snrs)²⁹ sono ammissibili nei limiti del rapporto stabilito in ogni sottozona tra la superficie complessiva (Scu)³⁰ e la superficie fondiaria (SF).

Ai fini del rispetto del rapporto di cui al precedente comma 4, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) non vengono computate le superfici Snr e Snrs di locali posti sotto il livello del terreno sistemato, anche su più piani, purché la superficie per ogni piano sia inferiore o uguale all'80% della superficie del lotto;
- b) sono altresì escluse dal calcolo delle superfici Snr o Snrs quelle fuori terra relative a balconi, terrazze e scale esterne, tutti aggettanti dal filo prospettico del fabbricato, a scale interne alle unità immobiliari, a sottotetti non agibili o a soffitte mansardate, anche accessibili, purché l'altezza massima della linea di imposta del tetto non sia superiore a 40 cm. rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio, misurata sul filo perimetrale esterno del fabbricato, e l'altezza media utile sia inferiore a metri 2,40, a porticati aperti, a cabine elettriche, idriche o di distribuzione del gas, o a vani ascensore;
- c) le superfici Snr e Snrs degli altri locali accessori non ricompresi nelle precedenti lettere a) e

²⁵ Provvedimento attuativo della L.R.11/1998 e smi, delib. C.R. n. 517/XI del 24 marzo 1999, pubbl. sul 1° Supplemento ordinario al n. 28/22.06.1999 .del B.U.R., allegato A, paragrafo G.

²⁶ Provvedimento attuativo della L.R.11/1998 e smi, delib. C.R. n. 517/XI del 24 marzo 1999, pubbl. sul 1° Supplemento ordinario al n. 28/22.06.1999 .del B.U.R., allegato A, paragrafo H.

²⁷ Provvedimento attuativo della L.R.11/1998 e smi, delib. C.R. n. 517/XI del 24 marzo 1999, pubbl. sul 1° Supplemento ordinario al n. 28/22.06.1999 .del B.U.R., allegato A, paragrafo I.

²⁸ DCR 24 marzo 1999, n. 517/XI, Allegato A, Paragrafo I, comma 1 – Densità fondiaria

²⁹ definite rispettivamente ai commi 3 e 4, Paragrafo G, Capitolo I, Allegato A, deliberazione 24.03.1999, n. 517/XI

³⁰ DCR 24 marzo 1999, n. 517/XI, Allegato A, Paragrafo G, comma 7 – Superficie complessiva

- b) sono computate per un valore pari al 60% della loro reale superficie;
- d) le superfici dei locali ricavati nei piani mansardati, nei casi diversi da quelli indicati alla precedente lettera b), vengono computate come Sur qualora presentino un'altezza utile agibile media uguale o superiore a 2,40 metri;
- e) nelle sottozone di tipo Bd, le superfici dei locali fuori terra destinati al ricovero di mezzi sono computate come Snr entro il limite di 15 m² solo se di pertinenza ad ogni unità immobiliare di residenza principale³¹; superfici maggiori rientrano nel calcolo della Sur consentita sul lotto;
- f) le superfici Snr o Snrs di locali fuori terra rispetto al terreno sistemato destinati a servizi ed accessori ad unità immobiliari non comprese nello stesso lotto di terreno sono calcolate interamente come Sur;
- g) le superfici di parti interrato o seminterrate delle strutture alberghiere, qualora ospitino servizi accessori (sale giochi, saune, piscine, centri benessere, ecc.) oppure attività di servizio non aperte al pubblico (cucine, lavanderie, office, ecc.), non comportano incremento di densità fondiaria (I) e non incidono sul rapporto tra superficie complessiva e superficie fondiaria (Scu/SF).

Ogni eventuale futura trasformazione delle superfici Snr e Snrs, realizzata in virtù dei disposti del precedente comma 4, a superficie utile (Sur) è ammessa nei limiti della densità fondiaria (I) prescritta sul lotto e del rapporto tra la superficie complessiva (Scu) e la superficie fondiaria (SF), da verificare alla data di richiesta di mutamento di destinazione d'uso.

La superficie derivante dalla demolizione parziale o totale di tramezze o muri di spina alle unità immobiliari per dare luogo alla riorganizzazione degli spazi interni alle unità stesse o all'accorpamento di più unità distinte, ad esclusione di quella ricavata dalla demolizione anche parziale di muri perimetrali dell'edificio, non rientra nel calcolo della Su o Sua o Snr; tale condizione non si applica nelle varianti di progetti in corso d'opera, ma unicamente su immobili dichiarati abitabili o agibili e regolarmente accatastati.

Nelle sottozone destinate agli insediamenti, al fine di dare priorità al riuso funzionale e totale dei volumi esistenti, là dove possibile ed a prescindere dalla densità fondiaria presente o prevista sul lotto, sui fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante generale è ammesso il pieno utilizzo del volume per incrementare le attuali superfici di Sur o Snr o Snrs per le destinazioni previste nelle singole sottozone, purché la volumetria oggetto di trasformazione sia regolarmente autorizzata ai sensi di legge e fatti salvi il rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie, degli equilibri funzionali di cui agli artt. da 11 a 16 delle NTA e della dotazione minima dei servizi privati richiesti in relazione all'eventuale differente destinazione d'uso.

Art. 25. Unità abitativa

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.

Art. 26. Locali ad abitazione permanente

Ai fini igienico - sanitari, si definiscono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali camere da letto, soggiorni e

³¹ come definita alla lettera d), comma 2, dell'art. 73 della L.R. 11/98 e smi.

sale da pranzo, cucine, studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati, ivi compresi i monolocali.

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

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

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, degli spioventi del tetto, 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 ed ascensori.

La distanza tra:

- a) il filo di fabbricazione di una costruzione ed il filo di fabbricazione di un'altra costruzione,
- b) il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà,
- c) il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea del ciglio o confine di una strada (esistente o prevista dagli strumenti urbanistici),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Le distanze minime tra le costruzioni fissate dal PRG³² sono inderogabili; le distanze tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà sono derogabili previo assenso scritto da parte del proprietario confinante.

Art. 28. Rimesse destinate alla sosta dei veicoli

Sul territorio comunale non è ammessa la realizzazione di nuove rimesse di automezzi fatte salve quelle indicate nel regolamento di polizia rurale.

Art. 29. Tolleranze nelle misurazioni dei parametri edilizi

Per tolleranza si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dagli elaborati grafici di progetto e la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione, considerata come intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.

Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto: $\pm 1\%$ per dimensioni fino a 10,00 metri, con incremento progressivo di $\pm 0,5\%$ oltre a 10,00 metri.

³² Tabelle di sottozona di cui all'elaborato NTAtab del PRG.

CAPO II TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO

Art. 30. Nuova costruzione

Si definiscono *nuova costruzione* le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti fuori terra o interrati in parte o interamente.

Art. 31. Interventi su costruzioni esistenti

Sulle costruzioni esistenti, compatibilmente con quanto consentito dalle norme di PRG vigente per le singole zone, si possono effettuare i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) demolizione e ricostruzione a pari volumetria;
- g) demolizione.

Le definizioni dei sopracitati interventi sono quelle previste dalle vigenti norme in materia³³.

Art. 32. Modellamenti del terreno

Si definiscono *modellamenti del terreno* quegli interventi sul territorio comportanti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e non riguardanti la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella predetta 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 e le piccole bonifiche agrarie, purché non modifichino in maniera rilevante la morfologia del suolo e siano limitati a superfici non superiori a 1000 m²; per tali interventi non è richiesto titoli abilitativo.

TITOLO V INSERIMENTO AMBIENTALE, TIPOLOGIE, REQUISITI PRESTAZIONALI, QUALITÀ DEL PRODOTTO EDILIZIO

Art. 33. Applicabilità

³³ Provvedimento attuativo della L.R.11/1998 e smi, delib. G.R. n. 2515 del 26 luglio 1999, pubbl. sul 1° Supplemento ordinario al n. 38/31.08.1999 del B.U.R., allegato A – *Disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A.*

Le disposizioni del presente titolo integrano le norme di settore e si applicano negli interventi che comportano nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia; solo in quanto possibile, si applicano altresì negli interventi di risanamento conservativo e di restauro; restano peraltro salve le disposizioni contenute nei successivi articoli del presente titolo, che disciplinano l'applicazione di specifiche prescrizioni.

Al fine di non disincentivare il recupero dei centri storici, è comunque possibile individuare soluzioni alternative a quelle delineate nei capi che seguono purché rispondano qualitativamente alle esigenze espresse; la validità di tali soluzioni alternative deve essere di volta in volta valutata dalla CE.

CAPO I SICUREZZA

Art. 34. Requisiti essenziali per la sicurezza

Ogni intervento edilizio deve essere progettato ed eseguito, sia in fase di realizzazione sia in sede di utilizzo, in modo che siano garantiti i requisiti essenziali per la sicurezza delle persone in applicazione delle vigenti disposizioni di legge³⁴ in materia di prevenzione dei rischi, quali quelli dovuti ad incendi, ad azioni sismiche, a dispersioni delle correnti elettriche, ecc.

CAPO II FRUIBILITÀ

Art. 35. Requisiti essenziali di fruibilità

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 con specifico riguardo per le esigenze degli utenti portatori di handicap fisico nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche³⁵.

Art. 36. Disponibilità di spazi minimi

Le superfici dei singoli locali devono rispettare i valori minimi fissati dalle vigenti disposizioni in materia³⁶.

I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico³⁷.

Art. 37. Altezza minima interna utile dei locali abitabili

Le altezze minime dei vani abitabili sono stabilite dalla vigente legge³⁸.

³⁴ D.lgs. 09/04/2008, n. 61 "Testo unico sulla sicurezza"; specifiche normative di settore (prevenzione incendi, impianti tecnologici, strutture in c.a. e metalliche, antisismica, ecc.).

³⁵ Legge 13/89 e smi, L.R. 12.01.99 n. 3.

³⁶ Art. 95, comma 3, L.R. 11/1998 e smi, per quanto riguarda le zone A e all'art. 2 del DM 05.07.1975 e smi per le altre zone.

³⁷ Art. 16 Dlgs n. 242 del 19.03.96.

³⁸ Art. 95 L.R. 11/1998 e smi.

Le altezze minime dei vani con destinazioni diverse dalla abitativa devono essere conformi a quelle previste dalle specifiche norme di settore; in assenza di tali norme esse possono corrispondere a quelle dei suddetti vani abitabili e comunque devono essere in grado di assicurare una condizione igienica sufficiente a giudizio dell'autorità sanitaria.

Negli spazi abitativi con soffitto non piano, oltre al rispetto dei minimi di altezza di zona riferiti alla misura media del locale, l'altezza minima nella nuova edificazione per i vani destinati ad abitazione permanente, così come definiti all'articolo 26, non deve essere inferiore a metri 1,80; nel recupero l'altezza minima non deve essere inferiore a metri 1,60³⁹.

Gli spazi di altezza inferiore a detti minimi non possono partecipare al calcolo della superficie minima dei locali, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio tecnico o ripostiglio senza che l'eventuale superficie venga computata come snr.

Nei locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come rapporto tra il volume e la superficie di pavimento.

Art. 38. Scale

Le caratteristiche delle rampe e dei pianerottoli sono quelle previste dalle normative vigenti⁴⁰.

Art. 39. Servizi igienici

La tipologia, le dimensioni e la dotazione impiantistica minima dei servizi igienici previsti in ogni alloggio è fissata dalle vigenti leggi in materia⁴¹, gli eventuali ulteriori servizi igienici possono avere dimensione e dotazione impiantistica ridotte rispetto alla precedente disposizione.

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. 40. Cucine

Le caratteristiche dei locali ad uso cucina, dei posti cottura ricavati in locali con altra destinazione e le cucine in nicchia seguono le prescrizioni di legge⁴².

CAPO III ILLUMINAZIONE

³⁹ Provvedimento attuativo della L.R.11/1998 e smi, D.G.R. n. 2515 del 26 luglio 1999, pubbl. sul 1° Supplemento ordinario al n. 38/31.08.1999 del B.U.R., allegato A – *Disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A*.

⁴⁰ DM 246/16.05.1987, Legge 13/89, DM 236/89 e Legge 503/96.

⁴¹ Art. 6 DM 05.07.1975.

⁴² Art. 6 DM 05.07.1975.

Art. 41. Requisiti essenziali di illuminazione

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, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 42. Illuminazione diurna naturale diretta

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

Per i requisiti illuminotecnici minimi dei locali di abitazione si applicano le vigenti disposizioni in materia⁴³.

Nella nuova edificazione l'inserimento di lucernari contribuisce al raggiungimento della quantità di superficie finestrata richiesta nella misura non superiore al 50%.

Negli interventi di recupero è ammessa l'illuminazione dei locali mediante lucernari ad esclusione del soggiorno, della camera e della cucina per i quali l'illuminazione deve essere garantita anche da finestrature perimetrali compresi gli abbaini.

Art. 43. Illuminazione diurna naturale indiretta o artificiale

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.

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

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

Art. 44. Illuminazione notturna interna ed esterna

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.

⁴³ DM 05.07.1975 e art. 95, comma 3, L.R. 11/1998 e smi.

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

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

CAPO IV BENESSERE TERMICO E IGROTERMICO

Art. 45. Requisiti essenziali in materia di benessere termico e igrotermico

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 in conformità alle vigenti disposizioni tecnico-impiantistiche in materia⁴⁴.

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.

Qualora la ventilazione naturale risulti insufficiente, 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.

CAPO V BENESSERE ACUSTICO

Art. 46. Requisiti essenziali in materia di benessere acustico

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 alle vigenti disposizioni legislative in materia.⁴⁵

Art. 47. Analisi dei livelli acustici

Le attività, gli usi e gli interventi sul territorio comunale devono rispettare i valori limite per il rumore ambientale definiti per ogni singola zona acustica omogenea dalla classificazione acustica del territorio⁴⁶ sulla base della vigente legislazione in materia⁴⁷.

Per la previsione in materia di impatto acustico e di valutazione di clima acustico si applicano le vigenti disposizioni in materia⁴⁸.

⁴⁴ Art. 95 L.R. 11/1998 e smi.

⁴⁵ Legge 447/95 e DPCM 05.12.97.

⁴⁶ Art. 2 L.R. 29 marzo 2006, n. 9.

⁴⁷ Legge n. 447 del 26 ottobre 1995; L.R. n. 20 del 30 giugno 2009

⁴⁸ Artt. 8, 9 L.R. 29 marzo 2006, n. 9.

I requisiti acustici passivi degli edifici devono ottemperare alle disposizioni della vigente legislazione in materia⁴⁹.

CAPO VI PUREZZA DELL'ARIA

Art. 48. Requisiti essenziali per la purezza dell'aria

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 in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia:

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

CAPO VII SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 49. Requisiti essenziali relativi ai servizi tecnologici

Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo tale da garantire la dotazione di impianti minima necessaria per lo svolgimento delle attività previste.

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. 50. Servizi tecnologici fondamentali per gli edifici

Ogni edificio deve disporre, in misura adeguata alla sua destinazione d'uso, almeno delle seguenti dotazioni tecnologiche realizzate nel rispetto delle normative vigenti:

- 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.

In riferimento alla lettera a) del comma 1, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani devono avvenire sulla base dei sistemi comunali o sovracomunali adottati in ottemperanza alle specifiche normative di settore.

⁴⁹ Art. 10 L.R. 29 marzo 2006, n. 9.

CAPO VIII REQUISITI ECOLOGICI ED ENERGETICI

Art. 51. Requisiti ecologici delle costruzioni

Nella costruzione degli edifici si devono adottare accorgimenti tecnici tali da evitare che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle strutture sovrastanti e alle murature.

I locali di abitazione permanente devono essere di norma completamente fuori terra; tali locali sono eccezionalmente ammessi in piani seminterrati adottando gli opportuni accorgimenti tecnici che ne garantiscano la salubrità e previo parere favorevole dell'ufficiale sanitario.

I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno; in assenza di cantinati o sotterranei deve essere costruito un vespaio di idonea altezza realizzato anche con casseri a perdere e getto in cls, ventilato con bocchette di aerazione.

Art. 52. Infiltrazione di acqua battente

Devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire le infiltrazioni di acqua battente.

Le coperture devono utilizzare materiali che impediscano le infiltrazioni d'acqua ed avere pendenza adeguata al sistema di smaltimento e alla diversa tipologia della copertura.

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.

I condotti verticali di scarico, indipendenti ed in numero sufficiente in rapporto all'estensione della copertura, devono avere diametro interno adeguato.

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.

Art. 53. Uso razionale delle risorse energetiche, riduzione delle emissioni inquinanti e aumento dell'efficienza energetica degli edifici

Con riferimento all'intero territorio comunale, al fine di favorire l'uso razionale delle risorse energetiche riducendo nel contempo le emissioni di gas inquinanti nell'atmosfera, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- a) realizzazione degli impianti di produzione di energia e delle relative reti di cui al comma 1 dell'art. 31 delle NTA, con specifico riferimento allo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili⁵⁰;
- b) aumento dell'efficienza energetica degli edifici⁵¹o, comunque, relativi agli interventi connessi al rendimento energetico nell'edilizia⁵²;
- c) ulteriori interventi per lo sviluppo delle fonti rinnovabili non ricompresi nelle precedenti lettere, tra cui la biomassa.

L'attuazione degli interventi di cui al precedente comma 1 è subordinata alle eventuali diverse prescrizioni relative alle singole sottozone di cui al Capo IV e agli interventi negli ambiti inedificabili di cui al Capo V e del Titolo II, nonché alle disposizioni del comma 2 dell'art. 31 delle NTA.

Gli eventuali ampliamenti plani-volumetrici, quali gli isolamenti termici a cappotto esterno, e le maggiori altezze degli edifici strettamente funzionali a dare esecuzione agli interventi di cui alla lettera b) del comma 1, in quanto elementi tecnico-infrastrutturali non determinanti aumenti delle superfici utili Sur e Sua, prescindono dalle verifiche di densità fondiaria e di altezza previsti per i fabbricati nelle tabelle delle singole sottozone; devono essere, comunque, garantiti i diritti di terzi.

Le possibilità genericamente concesse nel precedente comma 3, sono anche ammesse sugli edifici di carattere storico al fine di ottenere una maggiore efficienza energetica per la specifica destinazione d'uso del fabbricato oggetto di recupero funzionale, alle seguenti condizioni:

- a) ampliamenti plani-volumetrici e maggiori altezze sugli edifici classificati “*inseriti nell'ambiente*” e “*in contrasto con l'ambiente*”;
- b) solo maggiori altezze su fabbricati classificati “*di pregio*” e “*documento*”, per questi ultimi previa autorizzazione resa ai sensi di legge dai competenti uffici regionali in materia di tutela dei beni architettonici;
- c) non sono ammessi ampliamenti plani-volumetrici o maggiori altezze su edifici classificati “*monumento*”.

E' altresì ammessa la realizzazione di bussole esterne in corrispondenza dell'ingresso principale di unità immobiliari, qualora l'accesso avvenga direttamente dall'esterno su vani abitativi, locali commerciali o uffici, con dimensioni strettamente correlate all'esigenza di contenimento della dispersione termica dei fabbricati; tale possibilità è concessa alle condizioni di cui al precedente comma 3 e previo parere delle strutture regionali competenti in materia di paesaggio e beni architettonici, che ne valuteranno l'opportunità di realizzazione in relazione al valore intrinseco del bene interessato, nonché al contesto in cui è inserito.

Al fine di garantire la leggibilità, la riconoscibilità, il mantenimento e la riqualificazione dei centri storici, nelle sottozone di tipo A sono da prediligere, per quanto possibile, interventi di tipo collettivo con concentrazione delle fonti energetiche di accumulo/trasformazione a margine degli abitati, in aree accuratamente individuate, in modo tale da risultare, per quanto possibile, defilate e di secondo piano rispetto al nucleo storico e ai coni di visuale privilegiati sul medesimo.

Nelle zone di tipo E, escluse le sottozone di tipo Ee e Ef di particolare pregio ambientale e naturalistico, è ammessa la realizzazione di impianti e costruzioni per la produzione, l'accumulo e la trasformazione di energia elettrica da fonti rinnovabili (idrica, solare, eolica, biomassa, ecc.); eventuali nuove costruzioni connesse agli impianti sono realizzabili a condizione che risultino

⁵⁰ LR 3 gennaio 2006, n. 3

⁵¹ per i casi previsti dalla LR 3 gennaio 2006, n. 3

⁵² D.leg.vo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE)

interrate o, in subordine, seminterrate ricoperte da terreno vegetale per uno strato minimo di 50 cm, con un solo fronte a vista di lunghezza massima non superiore a 10 metri e altezza massima fuori terra pari a 6,00 metri, rapporto di copertura non superiore a $\frac{1}{2}$ della superficie del lotto. Il fronte a vista e gli eventuali muri d'ala devono essere realizzati in pietra e malta con finitura di tipo tradizionale.

TITOLO VI NORME TECNICO - AMBIENTALI

Art. 54. Inserimento ambientale e decoro degli edifici

Le costruzioni devono inserirsi armonicamente nello specifico contesto ambientale ponendo particolare attenzione all'orientamento e alla posizione delle coperture, ai materiali e alle tipologie costruttive, alle finiture e alle tinte dei singoli elementi architettonici, evitando forme, colori, materiali e tipologie palesemente in contrasto con le caratteristiche di ogni sottozona di PRG in carenza di valide motivazioni tecnico-funzionali che ne giustifichino la scelta e ne escludano possibili alternative.

In particolare, per interventi di nuova costruzione è richiesto un corretto uso dei materiali, l'idoneo soleggiamento degli edifici, l'organizzazione funzionale dei servizi, la sistemazione e l'arredo delle aree libere, la salvaguardia e la valorizzazione delle visuali interne ed esterne. Le forme degli edifici devono essere giustificate da considerazioni costruttive funzionali ed i materiali da costruzione, da rivestimento e gli accessori devono essere impiegati secondo le loro caratteristiche tecnologiche.

Nella realizzazione di nuovi fabbricati o nel recupero di edifici esistenti si dovrà evitare la riproposizione di modelli falsi antichi al fine di ottenere una lettura chiara dell'evoluzione del paesaggio costruito.

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.

In caso di nuove costruzioni e di ricostruzioni una parte delle murature perimetrali dovrà essere realizzata in pietra a teste scoperte, scagliata, trattata a secco, o anche legata con malta di cemento ma trattata in modo da rendere il legante non visibile. La superficie non in pietra dovrà essere rivestita in legno mordenzato scuro della stessa tonalità dei serramenti e delle travature della copertura o intonacata.

Nel caso di ampliamenti planimetrici di edifici esistenti la concessione sarà subordinata alla corrispondenza delle caratteristiche di cui al precedente per la parte di nuova costruzione.

Art. 55. Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico

Le strade e gli altri spazi pubblici o destinati all'uso pubblico, nonché le costruzioni prospettanti tali spazi, devono essere realizzati con tipologie e materiali costruttivi che assolvano ai requisiti di decoro, funzionalità e durabilità nel tempo, garantendo facilità ed economia gestionale.

Eventuali elementi di arredo urbano degradati o in contrasto con lo specifico contesto ambientale in cui sono inseriti devono essere rimossi o, qualora ritenuti necessari per la loro funzione, sostituiti con altri che ne assicurino il decoro riqualificando lo spazio pubblico.

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, il Comune può imporre la decorosa sistemazione di tale frontespizio a spese del proprietario del muro.

Art. 56. Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private

Le tipologie e i materiali costruttivi degli edifici e delle aree private devono assolvere ai requisiti di decoro, funzionalità e durabilità nel tempo, facilità ed economia gestionale.

Per garantirne il decoro e la qualificazione, le aree libere devono essere organizzate per specifica destinazione d'uso differenziandone i percorsi, viabili e carrabili, gli spazi di manovra, di accesso e di sosta veicolare, le aree destinate ad orto e/o a giardino.

Le aree di proprietà privata, con specifico riferimento a quelle che fronteggiano gli spazi pubblici, qualora non diversamente utilizzate, devono essere sistemate a verde con idonea cura nella formazione del tappeto erboso e delle aiuole, nella messa a dimora di alberi, arbusti, siepi ed altri vegetali, ovvero utilizzate ad orto o frutteto.

Nelle zone di PRG destinate agli insediamenti, le aree libere inedificate 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.

Il proprietario deve 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.

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

Art. 57. Coperture e cornicioni

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

In genere, sugli edifici di nuova costruzione, i tetti devono avere forma semplice a capanna, fatta salva la possibilità di articolare le falde per esigenze estetiche e funzionali escludendo tetti piani o completamente a padiglione.

Nelle sottozone di PRG di tipo A, Bd, E e F la pendenza delle falde deve essere compresa tra il 35 ed il 45 %.

I tetti dei fabbricati devono avere l'orditura in legno almeno per la parte aggettante il perimetro del fabbricato; le travi a vista devono avere forma e lavorazione delle parti terminali con caratteristiche tipologiche tradizionali locali.

E' ammessa la realizzazione di abbaini sulle falde dei tetti; nelle zone di tipo A è ammesso un abbaino per falda della larghezza massima di m. 1,50 in proporzione alla copertura e secondo le forme tradizionali. Tale possibilità non è ammessa negli edifici classificati "monumento" o "documento", fatto salvo il parere di competenza degli uffici regionali in materia di tutela del paesaggio e dei beni architettonici.

Il manto di copertura dei tetti dei fabbricati deve essere realizzato con le modalità e le caratteristiche tipologiche previste dalla vigente normativa⁵³.

Le falde del tetto devono essere a vista e non devono essere mascherate con tamponamenti verticali.

Le sovrastrutture tecniche, quali le canne dei camini e degli eventuali esalatori, le antenne e le parabole radio televisive, i pannelli per l'utilizzo dell'energia alternativa, ecc. devono essere installati in modo da conferire loro ordine e aspetto decoroso. Ad evitare la multiforme disposizione delle antenne radio televisive all'esterno dei fabbricati e sulle coperture, è prescritta la centralizzazione di tali impianti, in modo da ridurre al minimo indispensabile il numero delle antenne stesse.

Art. 58. Tinteggiature e decorazioni

Il colore e la tipologia della tinteggiatura o del rivestimento delle facciate degli edifici esistenti o di nuova costruzione devono rispettare le indicazioni contenute nel piano del colore; in assenza di tale piano, devono essere preventivamente concordati con il Comune.

Chi intende eseguire sulla facciata delle case, o su altre pareti esposte alla pubblica vista, pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, fare iscrizioni o collocarvi stemmi od insegne pubblicitarie, deve previamente concordare con il Comune i caratteri dell'intervento, allegando gli elaborati o i bozzetti rappresentativi.

È fatta salva l'acquisizione dei pareri dei vari organi competenti.

Nel recupero degli edifici o di parti di essi, il Comune può imporre di provvedere alla conservazione ed al ripristino di insegne ed arredi superstiti, nonché di iscrizioni, fregi o pitture.

Art. 59. Aperture e serramenti

I serramenti devono garantire condizioni di illuminazione, sicurezza, isolamento termico ed acustico ai sensi delle vigenti normative di settore e devono essere realizzati in legno color scuro uniformati agli altri elementi lignei della facciata e della copertura.

Sono vietati avvolgibili di qualsiasi tipo mentre sono ammessi antoni in legno dello stesso tipo dei serramenti.

Le finestre ad altezza inferiore ai 2,50 m. dal livello del terreno possono essere dotate di inferriate di forma non arzigogolata.

Per i fabbricati ricompresi nelle zone A non è consentita di norma, la posa in opera di scuri esterni; l'utilizzo di ante è consentito solamente verso l'interno della costruzione.

Tutte le aperture con affaccio diretto sul suolo pubblico devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici fino all'altezza minima di tre metri fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative di sicurezza; anche in quest'ultimo caso devono essere ricercate soluzioni che consentano il rispetto di entrambi i criteri richiamati.

⁵³ Artt. 2, 3, 4 e 5, L.R. 13/2007 e smi.

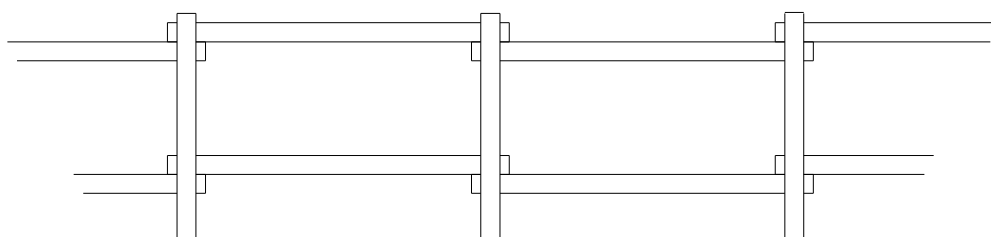
Sul suolo pubblico è ammessa, previo assenso del Comune, la formazione di aperture su piano orizzontale destinate a dare luce ai locali sotterranei, purché le stesse siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, tecnicamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo.

Art. 60. Balconi e balaustre

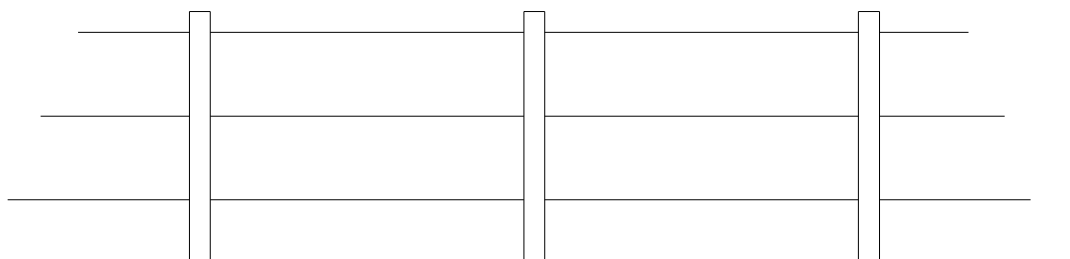
I balconi e le balaustre devono essere costruiti interamente in legno dello stesso colore dei serramenti e dei rivestimenti con caratteristiche tipologiche simili a quelle tradizionali locali, escludendo le balaustre ad assito orizzontale per motivi di sicurezza.

Art. 61. Recinzioni e cancelli

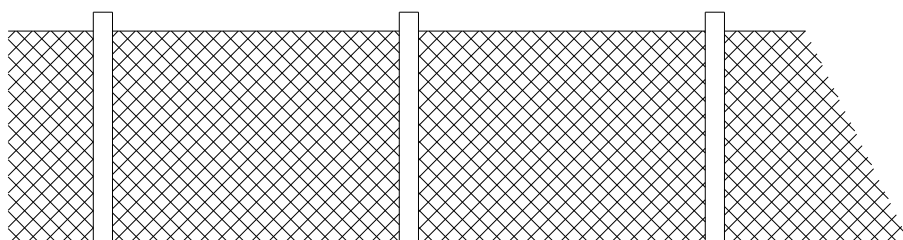
Le recinzioni, consentite esclusivamente lungo le strade comunali e là dove lo richiedano esigenze di sicurezza (salti di livello, corsi d'acqua, ecc.), devono essere realizzate con le seguenti caratteristiche: il materiale prescritto è il legno con struttura a tronco tondo grezzo, naturale o verniciato; la tipologia è a montante verticale con due traverse orizzontali, sfalsate in verticale ad ogni campata (vedi illustrazione sottostante) od anche poste in continuità; l'altezza non deve superare metri 1,20 dal suolo.



Per la delimitazione delle opere pubbliche (quali sorgenti, pista altiporto, ecc.) sono ammesse recinzioni realizzate con montanti verticali in legno con struttura a tronco tondo, naturale o verniciato, e cavi di acciaio in luogo delle traverse orizzontali.



Per la protezione di orti e ricoveri per animali sono consentite recinzioni realizzate in legno con struttura a tronco tondo, naturale o verniciato, per i montanti verticali e rete metallica plastificata di colore verde fissata a questi.



Devono essere salvaguardate le servitù di passaggio presenti in atto e quelle consolidate nel tempo anche se non presenti in atto.

I cancelli inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà; eventuali apparecchiature elettriche, citofoniche e di apertura automatica devono essere opportunamente riparate e inserite nel contesto della struttura.

Art. 62. Sporgenze fisse o mobili

Non sono ammessi aggetti sul suolo pubblico ad eccezione di elementi compositivi preesistenti od i seguenti elementi:

- oggetto massimo del tetto di m. 1,30 con altezza minima di m. 3,50
- lanterne, insegne a braccio o bandiera con sporgenza massima di cm. 100 od altezza non inferiore a m. 3,00.
- serramenti ad altezza inferiore a 3.00 m. nel caso questi risultino indispensabili al recupero della preesistente.

I serramenti non dovranno mai ingombrare l'area pubblica.

Il Sindaco può prescrivere in qualsiasi momento l'eliminazione di quelle opere costruite sul suolo pubblico o su di esso che possono risultare di pubblico pregiudizio (tettoie, scale, gradini, ecc.).

Art. 63. Intercapedini e griglie di aerazione

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.

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, 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 vigente⁵⁴.

La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è ammessa solo per motivate esigenze di igiene, funzionalità e sicurezza e previo provvedimento di assenso da parte del Comune; le condizioni per la realizzazione e la manutenzione di intercapedini su suolo pubblico è disciplinata da apposita convenzione.

Le intercapedini debbono avere larghezza massima interna non superiore a metri 1,50; il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 metri al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui

Sono consentite dimensioni diverse rispetto a quelle indicate al comma precedente, per edifici pubblici o destinati ad attività produttive, commerciali e ricettive motivate da specifiche esigenze tecniche nel rispetto di normative specifiche vigenti.

E' altresì ammessa la formazione di bocche di lupo funzionali all'aerazione di locali interrati.

Art. 64. Numeri civici

Il Comune assegna il numero civico, ed eventuali subalterni dello stesso, da apporsi di norma a fianco della porta d'ingresso dell'edificio o di cancelli di accesso alla proprietà e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile, in tale posizione, a cura dei proprietari o dei possessori dell'immobile⁵⁵.

Art. 65. Servitù pubbliche

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.

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.

⁵⁴ D.C.R. n. 518/XI del 24 marzo 1999.

⁵⁵ Nei modi previsti dall' art. 42 del DPR del 30.05.1989, n. 223.

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.

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.

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, nonché di ripristinare lo stato dei luoghi a rimozione definitiva di quanto installato.

Art. 66. Percorsi pedonali e marciapiedi pubblici o di uso pubblico

L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, o la sistemazione di strade pubbliche o di uso pubblico, 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.

Art. 67. Riporti di terra e muri di contenimento

I riporti di terra sono ammessi ove comportino il rimodellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato e ove non costituiscano pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per i fabbricati esistenti nelle adiacenze.

In ogni caso il rimodellamento del terreno deve limitarsi a modificare il terreno preesistente nel limite massimo di un metro fatte salve particolari situazioni che richiedano riporti di terra maggiori ma in ogni caso mai superiore a 2 metri.

I muri di contenimento necessari per la sistemazione del terreno, salve diverse prescrizioni di legge⁵⁶, possono essere realizzati con altezza non superiore a metri 2,00; qualora siano realizzati in fregio a strade veicolari, pubbliche o private, possono avere altezze superiori rese indispensabili da specifiche ed accertate esigenze tecniche derivanti da differenze di quota esistenti in sito; eventuali ripiani intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro più alto.

Ai fini della tutela dell'ambiente, su tutto il territorio il Comune, sentito il parere della CE, può imporre una specifica conformazione, altezza e dislocazione dei muri di sostegno ed il loro mascheramento con arbusti o alberate, o comunque con l'impiego della vegetazione.

I muri di sostegno in genere devono essere eseguiti in pietra oppure in cls con rivestimento in pietra dello spessore minimo di 0,20 metri; il paramento a vista deve essere realizzato con conci di pietra di pezzatura omogenea, proporzionata all'altezza e alla funzione del muro, priva di cordolo sommitale e lavorata in modo tradizionale.

Art. 68. Depositi di materiali a cielo aperto

Si definiscono *depositi di materiali a cielo aperto* gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita non

⁵⁶ D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) e relativo regolamento.

supportati da costruzioni che determinino superficie utile. La loro disciplina fa riferimento al vigente regolamento comunale di polizia rurale.

I depositi a cielo aperto, per quanto possibile, devono essere localizzati in posizione defilata rispetto ai principali percorsi pedonali ed essere nascosti alla pubblica vista mediante la piantumazione di adeguate barriere vegetali o, in subordine, installando altro idoneo sistema di mascheramento.

Non sono sottoposte al presente articolo le discariche regolate dalla specifica normativa.

Art. 69. Manufatti stagionali

Si definiscono *manufatti stagionali* quei manufatti costruiti con materiali leggeri e di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee.

Tali manufatti, soggetti a SCIA edilizia, ancorché realizzati con materiali leggeri, devono rispettare i requisiti di sicurezza e devono, ove previsto, ottenere il parere favorevole delle strutture Regionali competenti in materia di vincoli ambientali.

La disciplina dei *débors* fa riferimento al vigente regolamento comunale.

Art. 70. Elementi complementari degli immobili

È ammessa la realizzazione di elementi complementari degli immobili, quali pensiline, verande, tettoie, bussole, serre, depositi attrezzi agricoli e simili, nel rispetto del decoro e del contesto circostante ed in conformità alle disposizioni contenute nelle NTA del PRG e nella vigente legislazione regionale in materia.

Art. 71. Chioschi e mezzi di comunicazione visiva

I chioschi, le cabine telefoniche, le edicole e gli altri elementi di arredo urbano, anche se di tipo precario e temporaneo, sia pubblici che privati, devono corrispondere a criteri di rigoroso inserimento nell'equilibrio architettonico-compositivo e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Tali elementi devono rispettare le disposizioni contenute nelle vigenti leggi⁵⁷; devono inoltre consentire ed agevolare la libera circolazione degli utenti dei percorsi ciclabili e pedonali, con particolare riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche e di ogni elemento di pericolo o di ostacolo, anche potenziale, rispetto alla piena fruibilità degli spazi interessati.

L'apposizione anche provvisoria di mezzi di comunicazione visiva (insegne, bacheche o cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni od industrie, ecc.), esposti alla pubblica vista, è assentita dal Comune ove non alteri gli elementi architettonici dell'edificio o del contesto ambientale in cui sono inseriti e non sia in contrasto con eventuali soluzioni conformi di cui il Comune si dota.

⁵⁷ D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) e relativo regolamento.

TITOLO VII NORME PER I CANTIERI

Art. 72. Rispetto delle disposizioni di legge

Nell'installazione e nell'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni di legge vigenti⁵⁸; le norme del presente titolo si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

Art. 73. Disciplina del cantiere

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.

Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, recante gli estremi del permesso di costruire, della SCIA edilizia o della segnalazione 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 materia⁵⁹.

Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare del permesso di costruire, della SCIA edilizia, 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.

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.

Il cantiere deve essere dotato di segnali di pericolo e di ingombro diurni e notturni, di idonei servizi igienici per gli addetti al cantiere e di quanto altro necessario per garantire condizioni di sicurezza e perfetto funzionamento in conformità alle vigenti normative.

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.

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 regolarizzazione⁶⁰.

⁵⁸ D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 "Testo unico sulla sicurezza".

⁵⁹ D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 "Testo unico sulla sicurezza".

⁶⁰ Artt. 75 e 76 L.R. 11/1998 e smi.

Art. 74. Interventi su aree in fregio a spazi pubblici e recinzioni provvisorie⁶¹

Il titolare del permesso di costruire o della SCIA edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recintare 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.

In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua e a limitare la formazione di polveri.

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. 75. Scavi e demolizioni

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.

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.

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.

Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi deve essere, per quanto possibile, riutilizzato, quello eccedente o non riutilizzabile deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti⁶².

Art. 76. Ritrovamenti e rinvenimenti

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 materia⁶³.

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 sanitaria⁶⁴.

⁶¹ D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) e relativo regolamento e L.R. 11/1998 e smi.

⁶² D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22.

⁶³ D.Lgs. 42/2004, L.R. 56/83 e smi, L.R. 13/98 (art. 40 delle norme di attuazione).

⁶⁴ Legge 285/90.

TITOLO VIII DISPOSIZIONI FINALI

Art. 77. Deroghe

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 materia⁶⁵.

Art. 78. Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni

La materia è disciplinata dalla vigente legge⁶⁶.

Art. 79. Limiti normativi e procedure

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente RE, nell'attuazione degli interventi sul territorio comunale si fa riferimento alle disposizioni contenute nelle NTA e nelle NTAtab del vigente PRG, alla vigente legislazione edilizia ed urbanistica regionale e statale, nonché alle normative di settore.

Oltre a quanto indicato nel presente RE, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sul territorio comunale sono subordinate all'applicazione delle procedure e alla verifica delle autorizzazioni, nulla osta e pareri, previsti ai sensi di legge.

Le disposizioni espressamente riferite a leggi e normative vigenti richiamate nelle note a piè pagina del presente RE devono intendersi integrate o modificate in relazione alle integrazioni e alle modifiche apportate alle leggi e normative medesime.

Su tutto il territorio di Chamois gli interventi che comportino modifiche allo stato dei luoghi sono assoggettati al preventivo parere della Soprintendenza ai sensi di legge.⁶⁷

⁶⁵ L.R. 11/1998 e smi, L.R. 13/98, L.R. 56/83 e smi, D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

⁶⁶ Art. 57 L.R. 11/1998 e smi.

⁶⁷ D.Lgs. 42/2004

SOMMARIO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1.	OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
---------	----------------------------------	---

TITOLO II COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 2.	DEFINIZIONE	1
ART. 3.	ATTRIBUZIONI	1
ART. 4.	COMPOSIZIONE	1
ART. 5.	FORMAZIONE DELLA CE	2
ART. 6.	FUNZIONAMENTO	2
ART. 7.	DURATA	3

TITOLO III TITOLI ABILITATIVI

ART. 8.	PREMESSA	3
ART. 9.	DOMANDA DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	4
ART. 10.	RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	6
ART. 11.	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA (SCIA EDILIZIA)	6
ART. 12.	COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE	7
ART. 13.	VARIANTI IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE	7
ART. 14.	VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA SCIA EDILIZIA	8
ART. 15.	VIGILANZA E VERIFICHE IN CORSO D'OPERA	8
ART. 16.	COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	9

TITOLO IV PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO.

CAPO I

PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI

ART. 17.	ALTEZZA DEGLI EDIFICI	9
ART. 18.	PIANI	9
ART. 19.	SUPERFICIE COPERTA	10
ART. 20.	SUPERFICI LORDE	10
ART. 21.	SUPERFICI UTILI	11
ART. 22.	VOLUMI	11
ART. 23.	DENSITÀ FONDIARIE	11
ART. 24.	CAPACITÀ EDIFICATORIA	11
ART. 25.	UNITÀ ABITATIVA	12
ART. 26.	LOCALI AD ABITAZIONE PERMANENTE	12
ART. 27.	DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI, DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE, DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE DELLA STRADA	13
ART. 28.	RIMESSE DESTINATE ALLA SOSTA DEI VEICOLI	13

RE REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 29.	TOLLERANZE NELLE MISURAZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI	13
<i>CAPO II</i>		
<i>TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO</i>		
ART. 30.	NUOVA COSTRUZIONE	14
ART. 31.	INTERVENTI SU COSTRUZIONI ESISTENTI	14
ART. 32.	MODELLAMENTI DEL TERRENO	14
TITOLO V		
INSERIMENTO AMBIENTALE, TIPOLOGIE, REQUISITI PRESTAZIONALI, QUALITÀ DEL PRODOTTO EDILIZIO		
ART. 33.	APPLICABILITÀ	14
<i>CAPO I</i>		
<i>SICUREZZA</i>		
ART. 34.	REQUISITI ESSENZIALI PER LA SICUREZZA	15
<i>CAPO II</i>		
<i>FRUIBILITÀ</i>		
ART. 35.	REQUISITI ESSENZIALI DI FRUIBILITÀ	15
ART. 36.	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI	15
ART. 37.	ALTEZZA MINIMA INTERNA UTILE DEI LOCALI ABITABILI	15
ART. 38.	SCALE	16
ART. 39.	SERVIZI IGIENICI	16
ART. 40.	CUCINE	16
<i>CAPO III</i>		
<i>ILLUMINAZIONE</i>		
ART. 41.	REQUISITI ESSENZIALI DI ILLUMINAZIONE	17
ART. 42.	ILLUMINAZIONE DIURNA NATURALE DIRETTA	17
ART. 43.	ILLUMINAZIONE DIURNA NATURALE INDIRETTA O ARTIFICIALE	17
ART. 44.	ILLUMINAZIONE NOTTURNA INTERNA ED ESTERNA	17
<i>CAPO IV</i>		
<i>BENESSERE TERMICO E IGROTERMICO</i>		
ART. 45.	REQUISITI ESSENZIALI IN MATERIA DI BENESSERE TERMICO E IGROTERMICO	18
<i>CAPO V</i>		
<i>BENESSERE ACUSTICO</i>		
ART. 46.	REQUISITI ESSENZIALI IN MATERIA DI BENESSERE ACUSTICO	18
ART. 47.	ANALISI DEI LIVELLI ACUSTICI	18
<i>CAPO VI</i>		
<i>PUREZZA DELL'ARIA</i>		
ART. 48.	REQUISITI ESSENZIALI PER LA PUREZZA DELL'ARIA	19
<i>CAPO VI</i>		
<i>SERVIZI TECNOLOGICI</i>		
ART. 49.	REQUISITI ESSENZIALI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI	19
ART. 50.	SERVIZI TECNOLOGICI FONDAMENTALI PER GLI EDIFICI	19
<i>CAPO VIII</i>		
<i>REQUISITI ECOLOGICI ED ENERGETICI</i>		
ART. 51.	REQUISITI ECOLOGICI DELLE COSTRUZIONI	20

RE REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 52.	INFILTRAZIONE DI ACQUA BATTENTE	20
ART. 53.	USO RAZIONALE DELLE RISORSE ENERGETICHE, RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI E AUMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	20

TITOLO VI

NORME TECNICO - AMBIENTALI

ART. 54.	INSERIMENTO AMBIENTALE E DECORO DEGLI EDIFICI	23
ART. 55.	DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	23
ART. 56.	DECORO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE PRIVATE	24
ART. 57.	COPERTURE E CORNICIONI	24
ART. 58.	TINTEGGIATURE E DECORAZIONI	25
ART. 59.	APERTURE E SERRAMENTI	25
ART. 60.	BALCONI E BALAUSTRE	26
ART. 61.	RECINZIONI E CANCELLI	26
ART. 62.	SPORGENZE FISSE O MOBILI	27
ART. 63.	INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	27
ART. 64.	NUMERI CIVICI	28
ART. 65.	SERVITÙ PUBBLICHE	28
ART. 66.	PERCORSI PEDONALI E MARCIAPIEDI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	29
ART. 67.	RIPORTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO	29
ART. 68.	DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO	29
ART. 69.	MANUFATTI STAGIONALI	30
ART. 70.	ELEMENTI COMPLEMENTARI DEGLI IMMOBILI	30
ART. 71.	CHIOSCHI E MEZZI DI COMUNICAZIONE VISIVA	30

TITOLO VII

NORME PER I CANTIERI

ART. 72.	RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI LEGGE	31
ART. 73.	DISCIPLINA DEL CANTIERE	31
ART. 74.	INTERVENTI SU AREE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI E RECINZIONI PROVVISORIE	32
ART. 75.	SCAVI E DEMOLIZIONI	32
ART. 76.	RITROVAMENTI E RINVENIMENTI	32

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 77.	DEROGHE	33
ART. 78.	APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E SANZIONI	33
ART. 79.	LIMITI NORMATIVI E PROCEDURE	33