

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

COMUNE DI COMMUNE DE

V E R R A Y E S



RE

REGOLAMENTO EDILIZIO

ai sensi art. 54, comma 4, L.R. 06-04-1998, n. 11 e smi

Testo aggiornato alla DGR 2495/2010

Arch.

HÉRIN Renato

Ing.

MATTERI Gianpiero

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Oggetto del regolamento edilizio

1. L'oggetto del Regolamento edilizio è definito dalle vigenti disposizioni di legge¹;
2. Il Regolamento edilizio è efficace in tutto il territorio comunale.

TITOLO II COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 2. Definizione

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

Art. 3. Attribuzioni

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

Art. 4. Composizione

1. Della CE fanno parte:
 - a) componenti di diritto individuati ai sensi di legge⁴;
 - b) 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; uno dei componenti elettivi deve essere l'esperto in materia di tutela del paesaggio⁵;
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.

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.

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

⁵ Art. 7 L.R. 18/94.

Art. 5. Formazione della CE

1. La CE viene convocata per la prima seduta previa nomina dei componenti elettivi secondo le procedure di legge⁶.
2. Esercita le funzioni di segretario della CE, senza diritto di voto, il segretario comunale o altro dipendente del comune all'uopo designato⁷.
3. La CE può adottare un regolamento interno che individui altresì eventuali criteri interpretativi e regole di comportamento che intende seguire nella propria attività⁸.

Art. 6. Funzionamento

1. La CE si riunisce ogni qualvolta il presidente o, nel caso in cui questo ne sia impedito, il vice presidente⁹, 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 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 vigente¹⁰.
3. Assistono ai lavori della CE, senza diritto di voto, i responsabili dei procedimenti sottoposti all'esame della CE stessa¹¹ 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 elettivi della Commissione.
5. La CE esprime i propri pareri sulla base di adeguata istruttoria esperita dalla struttura comunale competente nei tempi previsti dalla legge¹².
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. 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.

⁶ Art. 55, comma 1, L.R. 11/1998 e smi.

⁷ Normato dal sistema delle autonomie - L.R. 54/98.

⁸ Art. 55, comma 3, L.R. 11/1998 e smi.

⁹ Art. 55, comma 5, L.R. 11/1998 e smi.

¹⁰ Art. 60, comma 2, L.R. 11/1998 e smi.

¹¹ Artt. 7, 8, 9e 10 della l.r. 19/2007.

¹² Art. 60 L.R. 11/1998 e smi.

10. 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 richiesto¹³.
12. 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 legge¹⁴.
13. 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.
14. 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

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 norme¹⁵.
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 ingiustificata ad almeno tre sedute consecutive.

¹³ Art. 60, comma 4, L.R. 11/1998 e smi.

¹⁴ Art. 60, comma 2, L.R. 11/1998 e smi.

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

TITOLO III TITOLI ABILITATIVI

Art. 8. Premessa

1. I titoli abilitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie sono quelli previsti dalla legge¹⁶.

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, zona PRG vigente e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire.
3. Alla domanda di concessione edilizia 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 duplice 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'immobile¹⁷;
 - 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

¹⁶ Art. 59, comma 1, L.R. 11/1998 e smi.

¹⁷ Art. 59, comma 3, L.R. 11/1998 e smi.

- 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 monumento¹⁸, 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,...);
- 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;
- 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;

¹⁸ D.G.R. n. 2515 del 26.07.1999, capitolo II, paragrafo D, e n. 418 del 15.02.1999.

- 4) eventuali nulla osta, pareri, autorizzazioni, preliminari al progetto, che possono, tuttavia, essere presentati successivamente alla fase di esame della CE.
4. 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.
5. 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 della concessione edilizia

1. La concessione edilizia è rilasciata dal soggetto responsabile¹⁹ in forma scritta, nei tempi e nei modi previsti dalla legge²⁰.
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.
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 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.
6. Per il rilascio della concessione edilizia 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.

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 legge²¹.
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. Alla denuncia di inizio dell'attività 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

¹⁹ Dal Sindaco o dal dirigente, Art. 26, comma 2, L.R. 54/98.

²⁰ Art. 60 L.R. 11/1998 e smi.

²¹ Art.61 L.R. 11/1998 e smi.

strumenti urbanistici o programmi, intese, concertazioni attuativi del PRGC medesimo, sia 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 legge²²;
 - d) eventuali ulteriori atti ed elaborati prescritti da norme speciali o leggi di settore;
 - e) 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.
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 legge²³.
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 legge²⁴;
 - b) le autorizzazioni, gli assensi e i pareri previsti dalla legge²⁵;
 - 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 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 esecuzione²⁶; qualsiasi modifica al riguardo deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare della concessione.

Art. 13. Varianti alla concessione edilizia

1. Sono varianti essenziali²⁷ le modificazioni alla trasformazione edilizia o urbanistica assentita che non possiedono i requisiti elencati dalla legge²⁸.
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 e, 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:

²² Art. 61, comma 2, L.R.11/1998 e smi.

²³ Art. 61, comma 2, L.R.11/1998 e smi.

²⁴ Art. 61 L.R.11/1998 e smi.

²⁵ Art. 61, comma 2, L.R.11/1998 e smi.

²⁶ Laddove previsto dall'art.90, allegato 17, D.Lgs. 81/2008.

²⁷ Art.78, comma 2, L.R. 11/1998 e smi.

²⁸ Art. 61, comma 6, L.R. 11/1998 e smi.

- 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 legge²⁹; esse sono disciplinate dalla legge³⁰; alla denuncia della loro esecuzione devono essere allegati gli atti di cui al comma 2 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 e di sorveglianza 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.³¹
2. La concessione, la denuncia di inizio dell'attività, 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.

²⁹ Art. 61, comma 6, L.R. 11/1998 e smi.

³⁰ Art. 61, commi 6 e 7, L.R. 11/1998 e smi.

³¹ Art. 75 L.R. 11/1998 e smi.

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

1. Il titolare della concessione 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. **Il Procedimento di rilascio del certificato di agibilità segue le procedure di cui al DPR 380/2001.**

**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

1. L'altezza massima di un edificio è quella misurata dalla quota di pavimento del primo piano non completamente interrato fino alla quota più elevata della copertura valutata per ogni singolo corpo di fabbricato nel caso di tipologie edilizie volumetricamente articolate.
2. Per il calcolo dell'altezza massima di un edificio, come definita al precedente comma 1, nel caso di terreno in pendenza difficilmente sistemabile in modo omogeneo sull'intero filo perimetrale del fabbricato viene altresì considerato non completamente interrato il piano la cui quota di pavimento emerge in parte sino ad 1 metro **medio** dalla linea del terreno sistemato.
3. 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.
4. La linea di spicco 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.
5. **Nell'ambito delle procedure di rilascio dei titoli abilitativi, è permesso derogare in merito alle altezze massime degli edifici previste dal PRG nel rispetto dei limiti di cui alla normativa vigente in materia di efficienza energetica³².**

Art. 18. Piani

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

³² ai sensi dell'art. 11, commi 1 e 2 del d.lgs. 30 maggio 2008, n. 115.

2. 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 o tra pavimento e intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a metri 0,40. Nel caso di soffitti inclinati o curvi, si considera l'altezza media con riferimento ad ogni locale.
3. 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 5, del presente regolamento, e con un unico fronte libero per consentirne l'accesso per una larghezza massima non superiore a 6,50 metri.
4. 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 5 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 6,50 metri.
5. Si definisce fuori terra il piano emergente dal terreno sistemato, ai sensi del comma 5 dell'art. 17, la cui superficie delle pareti perimetrali sia complessivamente superiore al 60%.
6. 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 vigenti³³ 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

1. 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.
2. 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 1,20 m dal perimetro della costruzione.

³³ DM 05.07.1975.

Art. 20. Superfici lorde

1. Le superfici lorde sono quelle definite dalla normativa vigente.³⁴

Art. 21. Superfici utili

1. Le superfici utili sono quelle definite dalla normativa vigente.³⁵

Art. 22. Volumi

1. I volumi sono quelli definiti dalla normativa vigente.³⁶

Art. 23. Densità fondiaria

1. Le densità fondiaria sono quelle definite dalla normativa vigente.³⁷

Art. 24. Capacità edificatoria

1. 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.
2. La capacità edificatoria si esprime come superficie urbanistica (Sur) riferita alla superficie fondiaria (SF) del lotto assoggettato all'edificazione.
3. La superficie urbanistica (Sur) ammissibile sul lotto interessato dall'intervento si calcola come prodotto della superficie fondiaria (SF) per la densità fondiaria (I)³⁸ definita nelle tabelle relative ad ogni sottozona.
4. Le superfici destinate ai servizi e agli accessori alle unità immobiliari (Snr) e quelle non residenziali destinate a impianti speciali (Snrs)³⁹ sono ammissibili nei limiti del rapporto stabilito in ogni sottozona tra la superficie complessiva (Scu)⁴⁰ e la superficie fondiaria (SF).
5. 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 **o al piano seminterrato, come definito all'art. 18**, 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

³⁴ 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.

³⁵ 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.

³⁶ 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.

³⁷ 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.

³⁸ DCR 24 marzo 1999, n. 517/XI, Allegato A, Paragrafo I, comma 1 – Densità fondiaria

³⁹ definite rispettivamente ai commi 3 e 4, Paragrafo G, Capitolo I, Allegato A, deliberazione 24.03.1999, n. 517/XI

⁴⁰ DCR 24 marzo 1999, n. 517/XI, Allegato A, Paragrafo G, comma 7 – Superficie complessiva

- scale interne alle unità immobiliari, a vani scale di collegamento tra 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 2,55, a porticati aperti, a terrazze coperte, a centrali termiche, a cabine elettriche, idriche o a vani e locali ascensore, nonché a spazi derivanti dall'esigenza di superamento delle barriere architettoniche a favore di persone diversamente abili, ivi compresi gli anziani con difficoltà motorie o psico-fisiche;
- c) le superfici Snr e Snrs degli altri locali accessori non ricompresi nelle precedenti lettere a) e 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 Snr o Snrs qualora presentino un'altezza utile agibile media tra 2,40, compresa, e 2,55 metri ovvero come Sur qualora presentino un'altezza utile agibile media uguale o superiore a 2,55 metri;
 - e) le superfici di autorimesse fuori terra rispetto al terreno sistemato sono computate come Snr limitatamente al ricovero di due posti auto pertinenti ad ogni unità immobiliare; le superfici di autorimesse derivanti dal ricovero di tre o più posti auto per unità immobiliare rientrano nel calcolo della Sur consentita sul lotto per la parte eccedente ai due posti auto;
 - 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 variante generale di adeguamento alla l.r. 11/1998 e al PTP** 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 e della dotazione minima dei servizi privati richiesti in relazione all'eventuale differente destinazione d'uso.

Art. 25. Unità abitativa

1. 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

1. 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 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

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, 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.
3. La distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il filo di fabbricazione di un'altra costruzione è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro quando le costruzioni si confrontano; qualora non vi sia confrontanza tra le costruzioni deve essere rispettata la distanza minima di 3,00 metri misurata radialmente.
4. Le distanze tra i fabbricati andranno rispettate nel caso in cui questi si fronteggino anche solo in minima parte.
5. Tra i fabbricati che formino oggetto di Piani Urbanistici di Dettaglio con previsioni planovolumetriche potranno essere ammesse distanze inferiori.
6. **Nell'ambito delle procedure di rilascio dei titoli abilitativi, è permesso derogare a quanto previsto dal PRG, nonché dalla normativa nazionale e regionale, in merito alle distanze minime tra edifici e a quelle di protezione del nastro stradale, nel rispetto dei limiti di cui alla normativa vigente in materia di efficienza energetica⁴¹.**
7. Nel caso di edifici appartenenti allo stesso complesso edilizio senza soluzione di continuità la distanza tra le pareti finestrate confrontanti sarà tale da poter inscrivere un cerchio di diametro minimo pari a m. 3.
8. La distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà, nonché tra 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.

⁴¹ ai sensi dell'art. 11, commi 1 e 2 del d.lgs. 30 maggio 2008, n. 115.

Fanno eccezione, pur sempre nel rispetto delle norme del codice civile e di eventuali norme contenute nelle N.T.A., i seguenti casi:

- le parti interrato degli edifici non aperte sul lato interessato;
 - le costruzioni in aderenza con edifici preesistenti in attuazione dell'art. 875 del codice civile o nuove costruzioni in aderenza quando entrambi i richiedenti stipulino un impegno reciproco;
 - le nuove costruzioni prospicienti spazi pubblici esistenti o previsti su terreno che il richiedente si impegna a cedere gratuitamente al Comune ed ove il Consiglio Comunale lo ritenga conveniente al pubblico interesse;
 - gli interventi di ampliamento ammessi sugli edifici ricompresi nelle zone A **non comportanti nuova edificazione fuori terra**;
 - interventi che formino oggetto di Piani Urbanistici di Dettaglio;
 - le distanze minime tra le costruzioni fissate dal PRG⁴² 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.
9. **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 spiccato e l'intersezione della parete con l'estradosso della copertura, tenendo conto di eventuali emergenze architettoniche che vanno computate completamente.**

Art. 28. Spazi destinati alla sosta ed alla mobilità dei veicoli

1. Le dimensioni e le caratteristiche tecniche delle autorimesse e dei parcheggi coperti soggetti ad autorizzazione da parte delle competenti autorità in materia di prevenzione incendi e sicurezza sono subordinate alle vigenti normative di settore.
2. Per i casi non soggetti ad autorizzazione di cui al comma precedente, si applicano le seguenti prescrizioni: fino a 15 posti auto, rampa di larghezza non inferiore a metri 3,00; con più di 15 posti auto, rampa di accesso non inferiore a 4,50 metri e dotata di almeno un marciapiede di larghezza minima pari a 0,70 metri qualora il locale destinato ad autorimessa sia privo di altre uscite.
3. La pendenza massima delle rampe non potrà superare il 20% se coperte e il 16% per quelle scoperte.
4. Le rampe e i tratti stradali di collegamento alle autorimesse e ai parcheggi, pubblici o privati, prima di immettersi in uno spazio pubblico, dovranno terminare con un tratto di almeno 4,50 metri in piano o comunque avente pendenza non superiore al 5%.
5. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere segnalate, in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
6. Le corsie delle autorimesse e dei parcheggi, pubblici o privati con più di 6 posti auto, se ortogonali alla corsia, devono avere larghezza non inferiore a 6,00 metri, se inclinati rispetto alla corsia larghezza non inferiore a 4,50 metri.

⁴² Tabelle di sottozona di cui all'elaborato NTAtab del PRG.

7. I posti auto delle autorimesse e dei parcheggi, pubblici o privati con più di 6 posti auto, ortogonali o inclinati rispetto alla corsia, devono avere dimensioni minime, se a pettine o a spina di 2,50 x 5,00 metri, se paralleli alla corsia, 2,30 x 6,00 metri.

Art. 29. Tolleranze nelle misurazioni dei parametri edilizi

1. 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.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche e nel rispetto dei limiti inderogabili di cui al DM 1444/68, 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.

CAPO II

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO

Art. 30. Nuova costruzione

1. 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

1. 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.
2. Le definizioni dei sopracitati interventi sono quelle previste dalle vigenti norme in materia⁴³.

⁴³ 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.*

Art. 32. 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 modificchino in maniera permanente e rilevante la morfologia del suolo.

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

Art. 33. Applicabilità

1. 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.
2. 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

1. 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 legge⁴⁴ in materia di prevenzione dei

⁴⁴ D.lgs. 09/04/2008, n. 81 "Testo unico sulla sicurezza"; specifiche normative di settore (prevenzione incendi, impianti tecnologici, strutture in c.a. e metalliche, antisismica, ecc.).

rischi, quali quelli dovuti ad incendi, ad azioni sismiche, a dispersioni delle correnti elettriche, ecc.

CAPO II **FRUIBILITÀ**

Art. 35. 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 con specifico riguardo per le esigenze degli utenti portatori di handicap fisico nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche⁴⁵.

Art. 36. Disponibilità di spazi minimi

1. Le superfici dei singoli locali devono rispettare i valori minimi fissati dalle vigenti disposizioni in materia⁴⁶.
2. I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico⁴⁷.

Art. 37. Altezza minima interna utile dei locali abitabili

1. Le altezze minime dei vani abitabili sono stabilite dalla vigente legge⁴⁸.
2. 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.
3. 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 non deve essere inferiore a metri 1,80; nel recupero l'altezza minima non deve essere inferiore a metri 1,60⁴⁹.
4. 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.
5. Nei locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come rapporto tra il volume e la superficie di pavimento; per i locali esistenti deve essere garantita l'altezza minima in corrispondenza della chiave di volta.

⁴⁵ Legge 13/89 e smi, L.R. 12.01.99 n. 3.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ [Allegato IV - Requisiti dei luoghi di lavoro del D.lgs. 81/2008.](#)

⁴⁸ Art. 95 L.R. 11/1998 e smi.

⁴⁹ 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.*

Art. 38. Scale

1. Le caratteristiche delle rampe e dei pianerottoli sono quelle previste dalle normative vigenti⁵⁰.

Art. 39. Servizi igienici

1. La tipologia, le dimensioni e la dotazione impiantistica minima dei servizi igienici previsti in ogni alloggio è fissata dalle vigenti leggi in materia⁵¹, gli eventuali ulteriori servizi igienici possono avere dimensione e dotazione impiantistica ridotte rispetto alla precedente disposizione.
2. 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

1. 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 legge⁵².

Art. 41. Locali abitabili ai piani seminterrati

1. Ai piani seminterrati sarà consentito realizzare locali abitabili alle seguenti condizioni:
 - le murature perimetrali interrato siano isolate dal terreno con intercapedine aerata dotata di scolo delle acque di infiltrazione;
 - il pavimento sia isolato dal terreno mediante vespaio aerato o confrontabile opera;
 - almeno 1/4 del perimetro sia completamente fuori terra, per le nuove costruzioni, mentre per gli interventi su edifici esistenti almeno 1/4 del perimetro fuoriesca, rispetto al terreno sistemato di almeno 1,50 m. (SOPPRESSO).

**CAPO III
ILLUMINAZIONE**

Art. 42. 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, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 43. Illuminazione diurna naturale diretta

1. L'illuminazione diurna dei locali di abitazione deve essere naturale diretta al fine del conseguimento dei rapporti illuminotecnici richiesti ai sensi di legge.

⁵⁰ DM 246/16.05.1987, Legge 13/89, DM 236/89 e Legge 503/96.

⁵¹ Art. 6 e art. 7 del DM 05.07.1975.

⁵² Art. 6 DM 05.07.1975.

2. Per i requisiti illuminotecnici minimi dei locali di abitazione si applicano le vigenti disposizioni in materia⁵³.
3. Nella nuova edificazione l'inserimento di lucernari contribuisce al raggiungimento della quantità di superficie finestrata richiesta nella misura non superiore al 50%.
4. **Nell'effettuazione di opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione di fabbricati compresi nelle zone territoriali di tipo A⁵⁴ si applicano i limiti previsti dalle vigenti leggi⁵⁵.**

Art. 44. 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. È prescritto il rispetto delle norme che disciplinano i valori minimi di intensità per specifiche destinazioni d'uso.

Art. 45. 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. È prescritto il rispetto delle norme che disciplinano i valori minimi di intensità per specifiche destinazioni d'uso.

CAPO IV BENESSERE TERMICO E IGROTERMICO

⁵³ DM 05.07.1975 e art. 95, comma 3, L.R. 11/1998 e smi.

⁵⁴ Riferimento all'art. 95, comma 3, della l.r. 11/1998.

⁵⁵ Riferimento all'art. 95, comma 3, lettera c), della l.r. 11/1998 e al DM 05.07.1975 e successive modificazioni.

Art. 46. 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 in conformità alle vigenti disposizioni tecnico-impiantistiche in materia⁵⁶.
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. 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. 47. 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 alle vigenti disposizioni legislative in materia.⁵⁷

Art. 48. Analisi dei livelli acustici

1. 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 territorio⁵⁸ sulla base della vigente legislazione in materia⁵⁹.
2. Per la previsione in materia di impatto acustico e di valutazione di clima acustico si applicano le vigenti disposizioni in materia⁶⁰.
3. I requisiti acustici passivi degli edifici devono ottemperare alle disposizioni della vigente legislazione in materia⁶¹.

**CAPO VI
PUREZZA DELL'ARIA**

⁵⁶ Art. 95 L.R. 11/1998 e smi.

⁵⁷ Legge 447/95 e DPCM 05.12.97.

⁵⁸ [l.r. 30 giugno 2009, n. 20](#).

⁵⁹ Legge n. 447 del 26 ottobre 1995; [l.r. 30 giugno 2009, n. 20](#).

⁶⁰ [artt. 10 e 11 della l.r. 30 giugno 2009, n. 20](#).

⁶¹ [DPCM 05/12/97](#).

Art. 49. 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 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. 50. 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. 51. Servizi tecnologici fondamentali per gli edifici

1. 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.
2. 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.

**CAPO VIII
REQUISITI ECOLOGICI ED ENERGETICI**

Art. 52. Requisiti ecologici delle costruzioni

1. 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.
2. 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.

3. 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. 53. 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 pendenza adeguata al sistema di smaltimento e alla diversa tipologia della copertura.
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.
5. 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. 54. Uso razionale delle risorse energetiche, riduzione delle emissioni inquinanti e aumento dell'efficienza energetica degli edifici

1. 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 rinnovabili⁶² ;
 - b) aumento dell'efficienza energetica degli edifici⁶³ o, comunque, relativi agli interventi connessi al rendimento energetico nell'edilizia⁶⁴;
 - c) ulteriori interventi per lo sviluppo delle fonti rinnovabili non ricompresi nelle precedenti lettere, tra cui la biomassa.
2. 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.
3. I possibili ampliamenti plani-volumetrici 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, Sua, snr e snrs, prescindono dalle verifiche di densità fondiaria e di altezza previsti per i fabbricati

⁶² L.R. 3 gennaio 2006, n. 3.

⁶³ per i casi previsti dalla L.R. 3 gennaio 2006, n. 3.

⁶⁴ D.leg.vo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE).

nelle tabelle delle singole sottozone; devono essere, comunque, garantiti il rispetto delle distanze dai confini e tra fabbricati, e i diritti di terzi.

4. In riferimento ai casi di cui alla lettera b) del comma 1 non sono ammessi ampliamenti piani-volumetrici su edifici classificati “*monumento*”; sono eccezionalmente consentite maggiori altezze su edifici classificati “*documento*” in rapporto all’esigenza di migliore efficienza energetica per la specifica destinazione d’uso del fabbricato oggetto di recupero funzionale, previa autorizzazione resa ai sensi di legge dai competenti uffici regionali in materia di tutela dei beni architettonici.
5. In tutte le zone, comprese le sottozone di tipo A limitatamente ai fabbricati classificati “*in contrasto con l’ambiente*”, è consentita la realizzazione di locali tecnici definibili come “serre bioclimatiche” o bussole atti ad evitare la dispersione termica dell’edificio accumulando nel contempo il calore esterno, con dimensioni strettamente correlate alla specifica esigenza e comunque non superiori a 4,00 m²; tale possibilità è concessa alle condizioni di cui al precedente comma 3 e previa dimostrazione tecnica del miglioramento energetico conseguibile sull’edificio attraverso tale tipologia di intervento.
6. 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.

TITOLO VI NORME TECNICO - AMBIENTALI

Art. 55. Inserimento ambientale e decoro degli edifici

1. 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 giustificano la scelta e ne escludano possibili alternative.
2. 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.
3. Tutti gli interventi innovativi nel tessuto edilizio e urbanistico preesistente devono tendere alla formazione di complessi qualificati e integrati con l’ambiente.
4. In particolare 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.
5. Nella progettazione degli edifici le forme 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.

6. 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.
7. Le parti intonacate delle superfici di prospetto degli edifici devono essere tinteggiate sulla base delle indicazioni e delle procedure contenute nel successivo art. 59.
8. Presso l'ufficio tecnico comunale è disponibile la campionatura dei colori ammessi, campionatura che è parte integrante del presente regolamento.
9. Nelle sottozone di tipo A, fatto salvo che per gli edifici che allo stato esistente già presentano in parte o totalmente ante in legno, non è consentita, di norma, la posa in opera di scuri esterni, siano essi rappresentati da ante, tapparelle o simili; l'utilizzo di ante è consentito solamente verso l'interno della costruzione.

Art. 56. Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico

1. Le strade, le piazze, i parcheggi e gli altri suoli, 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.
2. 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 rivalutando lo spazio pubblico.
3. 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. 57. Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private

1. 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.
2. 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.
3. 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.

4. Nelle sottozone di tipo A le nuove pavimentazioni di spazi e di percorsi privati devono essere realizzati con materiali lapidei o, se non lapidei, devono uniformarsi nel colore e nella tipologia al cromatismo e alle caratteristiche della pietra adeguandosi, là dove esistente, al tipo e al colore dei materiali lapidei degli spazi pubblici.
5. 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.
6. 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.
7. 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 deterioramento⁶⁵.

Art. 58. 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. 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 completamente piani o a padiglione del tipo a piramide privi di linea di colmo. E' consentita la realizzazione di terrazzi di copertura di locali posti in adiacenza e funzionalmente connessi ai fabbricati purché ad essi esteticamente connessi.
3. Nelle sottozone di PRG di tipo A, Ba, Bd ed E la pendenza delle falde deve essere compresa tra il 35 ed il 45 %; nelle sottozone di tipo Be e Da sono ammesse pendenze inferiori sino a 20%.
4. E' ammessa la realizzazione di abbaini sulle falde dei tetti; nelle zone di tipo A è consentito un abbaino per falda della larghezza massima di m. 1,50 in proporzione alla copertura e secondo le forme tradizionali. Sugli edifici classificati "monumento" o "documento", tale facoltà è concessa solo se assentita dai competenti uffici regionali in materia di tutela del paesaggio e dei beni architettonici.
5. Negli ambiti assoggettati all'obbligo del manto di copertura in lastre di pietra, le lose dovranno avere le caratteristiche di cui alla vigente normativa regionale.
6. Al fine di rendere tipologicamente e cromaticamente uniforme il paesaggio, negli ambiti esclusi dall'obbligo della copertura in lose sono ammesse, oltre alle coperture in lastre di pietra, le tegole di tipo complanare e di colore grigio chiaro/scuro per risultare quanto più assomiglianti alle lose di pietra; non sono, pertanto, ammesse le tegole di colore rosso né

⁶⁵ Art. 58, comma 1, L.R. 11/1998 e smi.

quelle del tipo a coppo piemontese di colore variegato. Sono altresì ammessi i manti di copertura in rame o in lamiera preverniciata di colore grigio o brunito.

7. Le falde del tetto devono essere a vista e non devono essere mascherate con tamponamenti verticali.
8. Parti di copertura percentualmente limitate e per le coperture di strutture accessorie possono essere realizzate con materiali, forme, pendenze e colorazioni diverse fatto salvo il parere favorevole della Commissione Edilizia.
9. Eventuali utilizzazioni delle coperture per l'installazione di impianti per la captazione di energie alternative naturali dovranno comportare inserimenti compositivamente integrati con gli elementi architettonici degli edifici e non costituire una sovrapposizione di ulteriori elementi tecnici a strutture non all'uopo predisposte od opportunamente adattate.

Art. 59. Tinteggiature e decorazioni

1. 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, gli interventi devono essere preventivamente concordati con il Comune tenendo presente che le tinte devono essere realizzate con colori chiari e comunque tenui e che gli elaborati di progetto devono indicare il colore che si intende usare.
2. 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.
3. È fatta salva l'acquisizione dei pareri dei vari organi competenti.
4. 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. 60. Sicurezza delle aperture

1. Tutte le aperture con affaccio diretto sul marciapiede stradale devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fino all'altezza minima di tre metri dal marciapiede e fino all'altezza minima di quattro metri e cinquanta dal piano stradale in assenza di marciapiede, 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.
2. Sui marciapiedi 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. 61. Recinzioni e cancelli, manufatti nelle fasce di rispetto stradale

1. Le recinzioni, i cancelli e i cancelletti per accesso pedonale alla proprietà 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 dimensionati in stretta aderenza alla funzione che svolgono, nel rispetto delle vigenti norme in materia di distanza dalle strade⁶⁶.
2. Le recinzioni, i cancelli, i cancelletti e le relative opere complementari, quali i pilastri in pietra o cls, 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.
3. Ai fini dell'incolumità degli utenti, le recinzioni, i cancelli e i cancelletti devono essere costruiti, installati ed utilizzati nel rispetto delle norme di sicurezza e delle relative normative di installazione, utilizzo e manutenzione.
4. Le recinzioni devono essere "a giorno" e presentare un'altezza non superiore a metri 1,50 e possono essere costituite da uno zoccolo pieno di altezza non superiore a metri 0,50; possono tuttavia essere eccezionalmente consentite recinzioni di forma e dimensione diverse a giudizio della CE sulla base di specifiche motivazioni.
5. Le recinzioni e le barriere vegetali, di cui al comma successivo, poste lungo le pubbliche vie e gli spazi pubblici devono essere arretrate di almeno 50 centimetri dal ciglio stradale o dai confini degli altri spazi pubblici, è tuttavia facoltà dell'Amministrazione comunale chiederne un maggiore arretramento per motivi di sicurezza, di visibilità o per altri motivi di pubblico interesse.
6. Previa autorizzazione dei proprietari confinanti, le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate oltre che nei modi previsti dai precedenti commi con siepi o arbusti per altezze non superiori a metri 2,50; per la piantumazione di essenze arbustive od arboree non costituenti recinzione a confine di proprietà si applicano le disposizioni del codice civile.
7. I cancelli carrai devono distare metri 4,50 dal ciglio stradale; distanze inferiori a quest'ultimo limite sono consentite nei casi previsti dalla legge⁶⁷.
8. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni 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. 62. Sporgenze fisse o mobili

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse 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 attuazione⁶⁸, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
 - a) non superiori a metri 1,20 se posti ad una altezza non inferiore a metri 4,50 dal piano stradale o dal marciapiede;
 - b) metri 0,10 se compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano stradale o dal marciapiede fino all'altezza di metri 4,50.

⁶⁶ D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) e relativo regolamento.

⁶⁷ Art. 46, comma 4, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni ed integrazioni".

⁶⁸ D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) e relativo regolamento.

- c) in presenza di marciapiede metri 1,50 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.
3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dal Comune quando esse ostacolano il traffico, costituiscano pericolo per le persone, limitino la visibilità, nonché per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

Art. 63. 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, 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 vigente⁶⁹.
3. 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.
4. 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
5. 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.
6. E' altresì ammessa la formazione di bocche di lupo funzionali all'aerazione di locali interrati.

Art. 64. Numeri civici

1. 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'immobile⁷⁰.

Art. 65. Servitù pubbliche

⁶⁹ D.C.R. n. 518/XI del 24 marzo 1999.

⁷⁰ Nei modi previsti dall' art. 42 del DPR del 30.05.1989, n. 223.

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

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

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. 67. Muri di sostegno e di contenimento

1. I muri di sostegno necessari per la sistemazione del terreno, salve diverse prescrizioni di legge⁷¹, possono essere realizzati con altezza non superiore a metri 2,50; qualora siano

⁷¹ D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) e relativo regolamento.

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.

2. 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.
3. 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

1. 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 (roulottes, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile.
2. I depositi a cielo aperto, per quanto possibile, devono essere localizzati in posizione defilata rispetto ai principali percorsi veicolari e pedonali ed essere nascosti alla pubblica vista mediante la piantumazione di adeguate barriere vegetali o, in subordine, installando altro idoneo sistema di mascheramento.
3. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche regolate dalla specifica normativa.

Art. 69. Manufatti stagionali

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

Art. 70. Elementi complementari degli immobili

1. 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.
2. Tali manufatti devono essere autorizzati previo parere favorevole della CE che ne valuterà il corretto inserimento ambientale.

Art. 71. Chioschi e mezzi di comunicazione visiva

1. 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 urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

2. Tali elementi devono rispettare le disposizioni contenute nelle vigenti leggi⁷²; 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.
3. 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.

⁷² 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

1. Nell'installazione e nell'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni di legge vigenti⁷³; le norme del presente titolo si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

Art. 73. 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, 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 materia⁷⁴.
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 riscosse coattivamente.
6. 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 quant'altro necessario per garantire condizioni di sicurezza e perfetto funzionamento in conformità alle vigenti normative.
7. 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.
8. 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 regolarizzazione⁷⁵.

⁷³ D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 "Testo unico sulla sicurezza".

⁷⁴ D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 "Testo unico sulla sicurezza".

⁷⁵ Artt. 75 e 76 L.R. 11/1998 e smi.

Art. 74. Interventi su aree in fregio a spazi pubblici e recinzioni provvisorie⁷⁶

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 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.
2. 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.
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. 75. 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. 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 vigenti⁷⁷.
5. 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 materia⁷⁸.
6. 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 sanitaria⁷⁹.

⁷⁶ D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) e relativo regolamento e L.R. 11/1998 e smi.

⁷⁷ **d.lgs. 152/2006.**

⁷⁸ D.Lgs. 42/2004, L.R. 56/83 e smi, L.R. 13/98 (art. 40 delle norme di attuazione).

⁷⁹ Legge 285/90.

TITOLO VIII DISPOSIZIONI FINALI

Art. 76. 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 materia⁸⁰.

Art. 77. Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni

1. La materia è disciplinata dalla vigente legge⁸¹.

Art. 78. Limiti normativi e procedure

1. 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.
2. 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.
3. 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.

⁸⁰ L.R. 11/1998 e smi, L.R. 13/98, L.R. 56/83 e smi, D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

⁸¹ Art. 57 L.R. 11/1998 e smi.

SOMMARIO

<u>TITOLO I</u>		
<u>DISPOSIZIONI GENERALI</u>		
ART. 1.	OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
<u>TITOLO II</u>		
<u>COMMISSIONE EDILIZIA</u>		
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
<u>TITOLO III</u>		
<u>TITOLI ABILITATIVI</u>		
ART. 8.	PREMESSA	4
ART. 9.	DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA	4
ART. 10.	RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	6
ART. 11.	DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ O DI ESECUZIONE DI VARIANTI IN CORSO D'OPERA	6
ART. 12.	COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI OGGETTO DI CONCESSIONE EDILIZIA	7
ART. 13.	VARIANTI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA	7
ART. 14.	VOLTURA DELLE CONCESSIONI EDILIZIE E DELLE DENUNCE DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ	8
ART. 15.	VIGILANZA E VERIFICHE IN CORSO D'OPERA	8
ART. 16.	COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ	9
<u>TITOLO IV</u>		
<u>PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO.</u>		
<u>CAPO I</u>		
<u>PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI</u>		
ART. 17.	ALTEZZA DEGLI EDIFICI	9
ART. 18.	PIANI	9
ART. 19.	SUPERFICIE COPERTA	10
ART. 20.	SUPERFICI LORDE	11
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	13
ART. 27.	DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI, DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE, DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE DELLA STRADA	13
ART. 28.	SPAZI DESTINATI ALLA SOSTA ED ALLA MOBILITÀ DEI VEICOLI	14
ART. 29.	TOLLERANZE NELLE MISURAZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI	15
<u>CAPO II</u>		
<u>TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO</u>		
ART. 30.	NUOVA COSTRUZIONE	15
ART. 31.	INTERVENTI SU COSTRUZIONI ESISTENTI	15
ART. 32.	SCAVI E REINTERRI	16
<u>TITOLO V</u>		
<u>INSERIMENTO AMBIENTALE, TIPOLOGIE, REQUISITI PRESTAZIONALI, QUALITÀ DEL PRODOTTO EDILIZIO</u>		
ART. 33.	APPLICABILITÀ	16
<u>CAPO I</u>		
<u>SICUREZZA</u>		
ART. 34.	REQUISITI ESSENZIALI PER LA SICUREZZA	16
<u>CAPO II</u>		
<u>FRUIBILITÀ</u>		
ART. 35.	REQUISITI ESSENZIALI DI FRUIBILITÀ	17

RE REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 36.	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI	17
ART. 37.	ALTEZZA MINIMA INTERNA UTILE DEI LOCALI ABITABILI	17
ART. 38.	SCALE	18
ART. 39.	SERVIZI IGIENICI	18
ART. 40.	CUCINE	18
<u>CAPO III</u>		
<u>ILLUMINAZIONE</u>		
ART. 41.	REQUISITI ESSENZIALI DI ILLUMINAZIONE	18
ART. 42.	ILLUMINAZIONE DIURNA NATURALE DIRETTA	18
ART. 43.	ILLUMINAZIONE DIURNA NATURALE INDIRETTA O ARTIFICIALE	19
ART. 44.	ILLUMINAZIONE NOTTURNA INTERNA ED ESTERNA	19
<u>CAPO IV</u>		
<u>BENESSERE TERMICO E IGROTERMICO</u>		
ART. 45.	REQUISITI ESSENZIALI IN MATERIA DI BENESSERE TERMICO E IGROTERMICO	20
<u>CAPO V</u>		
<u>BENESSERE ACUSTICO</u>		
ART. 46.	REQUISITI ESSENZIALI IN MATERIA DI BENESSERE ACUSTICO	20
ART. 47.	ANALISI DEI LIVELLI ACUSTICI	20
<u>CAPO VI</u>		
<u>PUREZZA DELL'ARIA</u>		
ART. 48.	REQUISITI ESSENZIALI PER LA PUREZZA DELL'ARIA	21
<u>CAPO VII</u>		
<u>SERVIZI TECNOLOGICI</u>		
ART. 49.	REQUISITI ESSENZIALI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI	21
ART. 50.	SERVIZI TECNOLOGICI FONDAMENTALI PER GLI EDIFICI	21
<u>CAPO VIII</u>		
<u>REQUISITI ECOLOGICI ED ENERGETICI</u>		
ART. 51.	REQUISITI ECOLOGICI DELLE COSTRUZIONI	21
ART. 52.	INFILTRAZIONE DI ACQUA BATTENTE	22
ART. 53.	USO RAZIONALE DELLE RISORSE ENERGETICHE, RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI E AUMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	22
<u>TITOLO VI</u>		
<u>NORME TECNICO - AMBIENTALI</u>		
ART. 54.	INSERIMENTO AMBIENTALE E DECORO DEGLI EDIFICI	23
ART. 55.	DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	24
ART. 56.	DECORO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE PRIVATE	24
ART. 57.	COPERTURE E CORNICIONI	25
ART. 58.	TINTEGGIATURE E DECORAZIONI	26
ART. 59.	SICUREZZA DELLE APERTURE	26
ART. 60.	RECINZIONI E CANCELLI, MANUFATTI NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE	26
ART. 61.	SPORGENZE FISSE O MOBILI	27
ART. 62.	INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	28
ART. 63.	NUMERI CIVICI	28
ART. 64.	SERVITÙ PUBBLICHE	28
ART. 65.	PERCORSI PEDONALI E MARCIAPIEDI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	29
ART. 66.	MURI DI SOSTEGNO E DI CONTENIMENTO	29
ART. 67.	DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO	30
ART. 68.	MANUFATTI STAGIONALI	30
ART. 69.	ELEMENTI COMPLEMENTARI DEGLI IMMOBILI	30
ART. 70.	CHIOSCHI E MEZZI DI COMUNICAZIONE VISIVA	30
<u>TITOLO VII</u>		
<u>NORME PER I CANTIERI</u>		
ART. 71.	RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI LEGGE	32
ART. 72.	DISCIPLINA DEL CANTIERE	32
ART. 73.	INTERVENTI SU AREE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI E RECINZIONI PROVVISORIE	33
ART. 74.	SCAVI E DEMOLIZIONI	33
<u>TITOLO VIII</u>		
<u>DISPOSIZIONI FINALI</u>		
ART. 75.	DEROGHE	34
ART. 76.	APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E SANZIONI	34
ART. 77.	LIMITI NORMATIVI E PROCEDURE	34