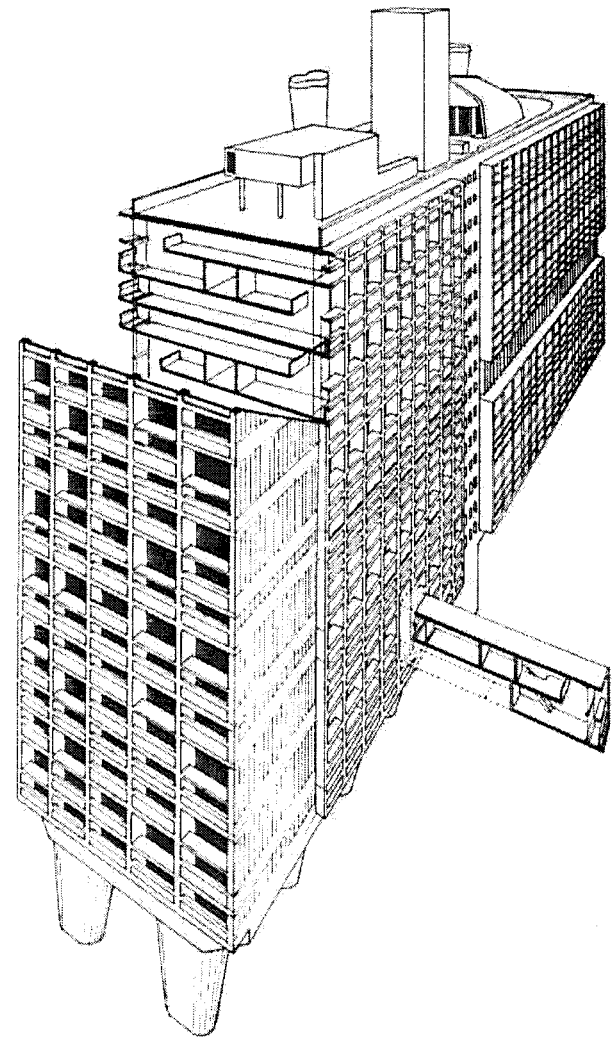




REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO



Presa d'atto della Giunta dell'Unione con delibera n. 11 del 06.02.2015
Approvazione con delibera di C.C. del Comune di..... n..... del.....
Entrata in vigore

STRALCIO ART. 27.1

patrimonio edilizio esistente non potranno in alcun modo comportare una riduzione della superficie a verde esistente, oltre il 15% della superficie fondiaria;

3. Fatto salvo quanto previsto dal comma successivo nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica (con riferimento a tutte le unità risultanti) ferma restando l'applicazione delle norme vigenti in materia di dotazione minima di spazi a parcheggio, dovranno essere comunque garantiti i seguenti posti auto:
 - a) per destinazioni d'uso residenziale e direzionale: due posti auto di dimensioni non inferiori a ml 2,50x 5,00 per ogni unità immobiliare; è ammesso un solo posto auto delle medesime dimensioni, nel caso di alloggio di superficie non superiore a 40 mq;
 - b) per tutte le altre destinazioni d'uso diverse da quelle indicate alla precedente lettera a): almeno un posto auto di dimensioni non inferiori a ml. 2,50 x 5,00 per ogni unità immobiliare;
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora per comprovate oggettive motivazioni non sia possibile reperire gli standard di parcheggio richiesti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere forme di monetizzazione.
5. La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone ove possibile dimensioni e funzionalità;
6. Le soluzioni progettuali dovranno dimostrare l'accessibilità e la fruibilità dei previsti posti auto;
7. Nella verifica dello spazio a parcheggio il numero di posti auto che deve essere individuato, in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta, non può essere inferiore a un posto ogni 25 mq. di superficie a parcheggio.
8. Tutti i posti auto individuati per norma, nelle nuove costruzioni, devono essere singolarmente usufruibili.
9. Le eventuali corsie di manovra a servizio degli spazi di sosta devono essere dimensionate in conformità a quanto stabilito dall'art. 3.4.7 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5 novembre 2001 (*Norme funzionali e geometriche per la costruzione della strade*) qualora il numero di posti auto servito sia superiore a 8.

Art. 26 – Requisiti termici e acustici

1. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e certificati nel rispetto dei requisiti termici ed acustici previsti dalle norme vigenti. Più in generale qualsiasi intervento edilizio dovrà perseguire criteri di miglioramento delle prestazioni acustiche e termiche dell'edificio;
2. Per quanto attiene i requisiti acustici e termici, nelle nuove costruzioni dovrà essere evitata la sovrapposizione o l'adiacenza di locali, ovvero la collocazione di impianti o attrezzature, quando da essi possono derivarne interferenze acustiche o termiche indesiderate. È fatta salva la possibilità di adottare adeguate e documentate misure di isolamento dirette ad assicurare il rispetto delle normative di settore;
3. L'isolamento mediante coibentazione deve avvenire avendo particolare riguardo ai caratteri compositivi e architettonici del fabbricato.

Art. 27 – Requisiti tecnici degli edifici

27.1 – Locali destinati alla residenza

1. Gli ambienti destinati alla funzione abitativa devono rispondere a requisiti di funzionalità e di salubrità rispetto alle specifiche attività che vi si svolgono;
2. Un alloggio è da ritenersi inabitabile :
 - quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
 - quando manca di aerooluminazione;

- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

Un alloggio inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Comune e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento a quanto ordinato.

3. Fatto salvo quanto disposto dalla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 "*Norme per il recupero dei sottotetti*", sono da ritenersi locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime, stabilite dal presente Regolamento.
4. I locali abitabili, nel rispetto di quanto disposto dal DM 5 luglio 1975, sono distinti in locali con permanenza continuativa di persone e locali senza permanenza di persone.
5. Sono locali abitabili con permanenza continuativa di persone quelli dotati di un diretto e regolare rapporto areoilluminante e destinati ad usi specifici quali :
 - camere da letto;
 - soggiorni e sale da pranzo;
 - cucine abitabili;
 - studi, salotti;
 - locali assimilabili
6. Sono locali abitabili senza permanenza continuativa di persone:
 - servizi igienici;
 - spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
 - spazi di cottura;
 - dispense, guardaroba, lavanderie, garage, ripostigli e cantine.
 - soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media maggiore o uguale a 2,40 mt. e altezza minima 1,80 mt.
 - locali assimilabili
7. Sono locali non abitabili quelli che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
 - soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media inferiore a quella definita al successivo comma 9;
 - cantine, ripostigli, sottoscala e simili con altezza media inferiore a quella definita al successivo comma 9.
8. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).
9. I locali abitabili con permanenza continuativa di persone devono avere un'altezza interna netta minima di ml. 2,70; i locali abitabili senza permanenza continuativa di persone devono avere un'altezza minima di ml. 2,40 ad eccezione dei garage che devono avere un'altezza minima di ml. 2,20. Nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto inclinato il requisito della altezza interna netta minima di mt. 2,70 (ml. 2,40 per i locali abitabili senza permanenza continuativa di persone) si intende riferito all'altezza interna media purchè l'altezza interna minima risulti non inferiore a mt. 1,80; nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto discontinuo il requisito della altezza interna minima di mt. 2,70 si intende riferito all'altezza media ponderale purchè l'altezza minima risulti non inferiore a mt. 1,80. In ogni caso la porzione di vano di altezza

inferiore a 2,70 mt non potrà essere superiore ad un terzo della superficie dell'intero vano. Nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto curvilineo l'altezza dovrà essere misurata a 2/3 della monta.

10. Non sono ammessi locali abitabili interrati e seminterrati. In ogni caso i locali al piano terreno ovvero seminterrati dovranno essere provvisti di adeguate intercapedini, areate mediante almeno due coppie di bocchette opportunamente disposte e dimensionate, atte ad isolare il piano di calpestio dal terreno. Le pareti dei locali seminterrati dovranno essere altresì isolate dal terreno mediante scannafossi o altre soluzioni tecniche idonee;
11. In tutti gli interventi edilizi a carattere residenziale devono essere rispettate le disposizioni previste dal D.M. 5.7.1975. In particolare i locali devono avere un'illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso eccetto i locali abitabili senza permanenza continuativa di persone. Per ciascun locale l'ampiezza delle finestre dev'essere proporzionata in modo da assicurare una superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale;
12. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, senza mutamento della destinazione d'uso, quando non sia possibile per ragioni di tutela dell'immobile conseguire i requisiti richiesti dal D.M. 5.7.1975, gli interventi devono mirare, per la parte interessata dalle opere, al raggiungimento delle migliori condizioni possibili in rapporto alle caratteristiche dell'immobile. Non sono in ogni caso ammessi interventi peggiorativi della situazione in atto. La conservazione delle minori superfici apribili per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto quali fabbricati di particolare pregio, di interesse storico – artistico, tutti i fabbricati ricadenti in zona urbanistica "A" nonché di fabbricati rurali ecc.. In questo caso la superficie apribile non può avere aree inferiori a 1/14 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi
13. Negli immobili devono essere assicurate adeguate condizioni di ventilazione naturale e ricambio dell'aria degli ambienti mediante la collocazione delle aperture su fronti diversi, possibilmente contrapposti. È consentito derogare alla collocazione delle aperture su fronti diversi nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente purché si consegua almeno il miglioramento del sistema delle aperture ponendo particolare attenzione ad ottimizzare il risultato in termini funzionali ed estetici e a condizione che venga dimostrata l'impossibilità tecnica di collocamento delle aperture su altri fronti. E' altresì consentita la deroga per le unità abitative aventi superficie utile non eccedente 45 mq., ancorché derivanti da frazionamenti e mutamento d'uso. Nelle nuove costruzioni la superficie vetrata apribile di eventuali lucernari concorrerà nella misura massima del 50% nella verifica del rapporto aeroilluminante. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la superficie vetrata apribile di eventuali lucernari concorrerà interamente all'illuminazione del locale e, fino ad un massimo del 50%, alla sua areazione.
14. Tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione devono essere provviste di almeno un servizio igienico di superficie utile non inferiore a 4 mq. e lato minimo non inferiore a ml. 1,50 completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca, con pareti lavabili. Il bagno dovrà essere sempre disimpegnato anche mediante antibagno eventualmente provvisto di lavabo e doccia. Il disimpegno non è prescritto esclusivamente nel caso di secondo bagno ad uso esclusivo di una sola camera. Negli interventi soggetti a permesso di costruire tutte le unità immobiliari ad uso residenziale devono essere provviste di almeno un bagno dotato di finestra di dimensioni minime di 0,5 mq, disimpegnato e non raggiungibile con attraversamento di camera. I bagni privi di finestre apribili dovranno essere dotati di aspirazione forzata collegata alla illuminazione e temporizzata. Il secondo servizio igienico può essere realizzato con altezza media non inferiore di mt. 2,20 e con la altezza minima non inferiore a mt.1,70. I condotti di ventilazione, sempre provvisti di dispositivi antiriflusso, convoglieranno le esalazioni sul tetto: ove ciò non risulti possibile per motivata impossibilità tecnica derivante da interventi sull'esistente, potranno essere valutate soluzioni alternative previo parere USL.

15. Tutte le unità immobiliari di nuova costituzione devono essere provviste di almeno una cucina di superficie utile non inferiore a 9 mq, dotata di finestra apribile.
16. In alternativa al locale cucina possono essere realizzati spazi di cottura all'interno del locale soggiorno. In questo caso quest'ultimo dovrà essere realizzato di almeno mq. 17,00. Il "posto di cottura" deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie utile del locale soggiorno e del posto cottura.
17. È ammessa la realizzazione di uno spazio di cottura in adiacenza al soggiorno purché il collegamento con lo stesso abbia superficie complessiva non inferiore a 4 mq; in tal caso le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie utile del locale soggiorno e della zona cottura.
18. Spazi cottura autonomi rispetto al soggiorno, con collegamento inferiore a mq. 4, sono consentiti purché di superficie non inferiore a mq 3,00 e siano rispettati i rapporti aeroilluminanti.
19. Le unità immobiliari, di nuova costruzione dovranno essere dotate di almeno una camera di superficie utile non inferiore a mq. 14,00.
20. Nelle unità immobiliari di nuova costruzione i vani abitabili con permanenza continuativa di persone, devono avere lato minimo non inferiore a m. 2,50.
21. Nelle unità immobiliari di nuova costruzione i corridoi e i disimpegni devono avere lato minimo non inferiore a mt 1,00.
22. La superficie minima dei locali destinati ad autorimessa non deve essere inferiore a mq. 15,00 con dimensioni minime interne di mt. 3,00 di larghezza e mt. 5,00 di lunghezza.
23. Qualsiasi vano può essere soppalcato a condizione che l'altezza interna della porzione sottostante il soppalco risulti non inferiore a mt. 2,40 e quella soprastante non inferiore a mt. 2,20; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima potrà essere di mt. 1,80 con la media di mt. 2,20. Entrambe le parti dovranno essere aperte con quella superiore protetta da balaustra. La superficie utile del soppalco non potrà eccedere 1/3 della superficie utile dell'intero vano soppalcato.
24. La superficie utile dell'alloggio monostanza per una persona, sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, non dovrà essere inferiore a mq. 32 e di mq. 44 per alloggio di due persone, comprensive del servizio igienico e di altri accessori. In ogni caso la superficie complessiva dei locali accessori non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie dell'alloggio. Nelle unità immobiliari di cui al presente comma i vani principali devono avere il lato minimo non inferiore a m. 3,00.
25. Per le aperture finestrate prospicienti i balconi in nicchia, e in tutti i casi in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze o arretrata rispetto al filo esterno dell'edificio (aggetti, velette, balconi, porticati, coperture, ecc.), con profondità superiore a 120 cm, la superficie illuminante utile dovrà essere calcolata seguendo lo schema riportato nell'Appendice I.
26. Per spazi interni all'edificio la dimensione minima dei lati è fissata in m. 4,00 e per un massimo dell'altezza pari a m. 8,00; per altezze superiori il lato minimo dovrà essere dimensionato in rapporto alla maggiore altezza; su detti spazi potranno trovare aerazione solo locali accessori o di servizio.

Sono ammesse deroghe per le chiostre realizzate in edifici unifamiliari.

27. Sul patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono ammesse deroghe ai parametri di aeroilluminazione, superfici ed altezze a condizione che venga dimostrato il non peggioramento delle condizioni preesistenti. Non potendosi ciò dimostrare l'intervento è soggetto a parere favorevole della ASL competente che farà riferimento a specifiche normative di settore o a proprie direttive.