

# CITTÀ DI PINEROLO

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### INDICE

#### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)
- Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia
- Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia
- Art. 4 Funzionamento della Commissione Edilizia

#### TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

- Art. 5 Certificato urbanistico (C.U.)
- Art. 6 Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)
- Art. 7 Richiesta di permesso di costruzione e progetto municipale
- Art. 8 Rilascio di permesso di costruzione
- Art. 9 Diniego di permesso di costruzione
- Art. 9 bis Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA)**
- Art. 10 Comunicazione dell'inizio dei lavori
- Art. 11 Voltura di permesso di costruzione
- Art. 12 Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità

#### TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- Art. 14 Altezza della costruzione (H) -
- Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)
- Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
- Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)
- Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- Art. 20 Volume della costruzione (V)
- Art. 21 Superficie fondiaria (Sf)
- Art. 22 Superficie territoriale (St)
- Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)
- Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It)
- Art. 27 bis Disposizione transitoria

#### TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

- Art. 28 Salubrità del terreno e della costruzione
- Art. 29 Allineamenti
- Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde
- Art. 31 Requisiti delle costruzioni
- Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni

- Art. 33** Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private  
**Art. 34** Interventi urgenti  
**Art. 35** Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione

#### **TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

- Art. 36/a** Altezza interna dei locali abitativi  
**Art. 36/b** Locali nei piani seminterrati ed interrati  
**Art. 36/c** Locali nel sottotetto  
**Art. 37** Antenne  
**Art. 38** Chioschi e mezzi pubblicitari  
**Art. 39** Coperture, canali di gronda e pluviali  
**Art. 40** Cortili e cavedi  
**Art. 41** Intercapedini e griglie di aerazione  
**Art. 42** Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni  
**Art. 43** Muri di sostegno  
**Art. 44** Numeri civici  
**Art. 45** Parapetti e ringhiere  
**Art. 46** Passaggi pedonali e marciapiedi  
**Art. 47** Passi carrabili  
**Art. 48** Piste ciclabili  
**Art. 49** Portici e "pilotis"  
**Art. 50** Prefabbricati  
**Art. 51** Rampe  
**Art. 52** Recinzioni e cancelli  
**Art. 53** Serramenti  
**Art. 54** Servitù pubbliche  
**Art. 55** Soppalchi  
**Art. 56** Sporgenze fisse e mobili  
**Art. 57** Strade private  
**Art. 58** Terrazzi, verande e serre

#### **TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE**

- Art. 59** Prescrizioni generali  
**Art. 60** Richiesta e consegna di punti fissi  
**Art. 61** Disciplina del cantiere  
**Art. 62** Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie  
**Art. 63** Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisorie  
**Art. 64** Scavi e demolizioni  
**Art. 65** Rinvenimenti  
**Art. 66** Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

#### **TITOLO VII - VIGILANZA E SANZIONI**

- Art. 67** Vigilanza e coercizione  
**Art. 68** Violazione del regolamento e sanzioni

#### **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 69** Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali  
**Art. 70** Deroghe

## **ALLEGATI**

- 1) Norme per l'Arredo urbano (NA)**
- 2) Norme per i Chioschi (NK)**
- 3) Norme per il colore e le decorazioni degli edifici (NC)**
- 4) Norme per i Dehors (ND)**
- 5) Norme per il Verde urbano (NV)**
- 6) Modulistica e schede guida per la redazione degli elaborati da presentare**
- 7) Elenco dei beni censiti ex LR35/1995.**
- 8) Allegato energetico ambientale con appendice all'Art. 31**

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)**

**1.** Il Regolamento Edilizio, in conformità con quanto disposto all'art.2 della L.R. 8 luglio 1999, n.19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 5 dicembre 1977, n.56 'Tutela ed uso del suolo'), disciplina:

- a) la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione Edilizia;
- b) gli adempimenti inerenti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e le relative procedure;
- c) i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici;
- d) l'inserimento ambientale, i requisiti prestazionali ed il decoro del prodotto edilizio;
- e) le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti;
- f) l'esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri;
- g) la vigilanza e le sanzioni.

**2.** Il regolamento contiene in allegato i modelli secondo i quali devono essere redatti gli atti dei procedimenti.

**3.** Fatto salvo quanto disposto all'art. 27 bis, le disposizioni contenute nel presente regolamento prevalgono, per quanto in contrasto, su quelle delle NTA del vigente PRG.

### **Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia**

**1.** La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale in tema di qualità urbana in campo urbanistico , architettonico ed edilizio per gli interventi di cui al successivo art. 3 .

**2.** La Commissione è composta dal Dirigente del Settore Urbanistica o suo sostituto che la presiede, e da sei componenti, eletti dal Consiglio comunale.

**3.** I membri elettivi sono scelti dal Consiglio fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli; a tal fine il Consiglio individua i membri della Commissione, tenendo conto:

- delle proposte avanzate dagli Ordini e dalle Associazioni professionali e culturali del settore, nonché associazioni di difesa del patrimonio e dell'ambiente, con competenze documentate da specifici curricula.
- che almeno due dei componenti siano esperti con specifica competenza e esperienza in materia di valori ambientali-paesaggistici e di tutela degli stessi.

**4.** Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione, o

coloro che, per lo stesso periodo, sono eletti nel Consiglio comunale cittadino o esercitano nel territorio di Pinerolo l'attività professionale in qualità di titolare, collaboratore o dipendente.

**5.** La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.

**6.** I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.

**7.** I componenti della Commissione decadono per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4, o per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.

**8.** La decadenza di cui al comma precedente è dichiarata dal Consiglio comunale.

**9.** Qualora si riscontrassero gravi inefficienze nel funzionamento della Commissione il Consiglio Comunale, su proposta del Sindaco può pronunciarne la decadenza, a maggioranza dei propri componenti.

**10.** I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

### **Art. 3           Attribuzioni della Commissione Edilizia**

**1.** La Commissione esprime parere preventivo obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente) non vincolante, esclusivamente per i seguenti interventi:

- a) edifici di nuova costruzione (escluse le tombe e i monumenti funerari, sottoposti ad apposito regolamento) soggetti a permesso di costruire;
- b) interventi soggetti all'applicazione ed alle condizioni di cui agli artt. 13 e 13 bis della Legge Regionale 3 aprile 1989 n. 20 recante "Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici";
- c) gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata quando si prevede l'attuazione con D.I.A..

**2.** L'Autorità competente all'emanazione del provvedimento, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui al precedente comma, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.

**3.** Il Sindaco o l'Assessore delegato, la Giunta ed il Consiglio o i Dirigenti del Settore competente - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di:

- a) convenzioni;
- b) programmi pluriennali di attuazione;
- c) regolamenti edilizi e loro modifiche;
- d) modalità di applicazione del contributo relativo al permesso di costruzione;

- e) progetti di opere pubbliche ancorché non soggetti a permesso di costruzione;
  - f) progetti e criteri interpretativi generali della normativa in merito alla congruenza estetica e di inserimento ambientale e paesistico per opere e interventi di competenza della Commissione.
  - g) altri interventi edilizi non di ordinaria competenza della Commissione Edilizia .
4. Entro il 31 gennaio di ogni anno la C.E. trasmette al Sindaco, tramite il proprio Presidente, al Consiglio comunale e alla Giunta comunale una Relazione sull'attività svolta nell'anno precedente evidenziando i problemi riscontrati ed i criteri adottati per la loro soluzione. Il Sindaco sottopone la relazione alle valutazioni della competente commissione consigliere.

#### **Art. 4            Funzionamento della Commissione Edilizia**

1. La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
2. Il Sindaco designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto.
3. Assistono ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa.
4. I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 9.
5. Si considera interessato all'argomento il componente della Commissione che partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; che partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di permesso di costruzione; che sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; che appalti la realizzazione dell'opera; che sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
6. La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
7. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà:
  - di richiedere al Sindaco incontri con membri della giunta comunale su specifici argomenti o di richiedere all'Amministrazione di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie;
  - di convocare e sentire i richiedenti i permessi di costruire, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali o delegando alcuni membri.

**8.** La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.

**9.** Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede preventivamente numerate e vidimate mediante il bollo del Comune e la firma del Segretario comunale.

**10.** Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.

**11.** Il verbale è firmato, in chiusura di seduta o comunque entro le 24 ore successive, dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti ed è allegato in copia agli atti relativi al permesso di costruzione.

## **TITOLO II**

### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI**

#### **Art. 5            Certificato urbanistico (C.U.)**

1.     La richiesta del certificato urbanistico (C.U.) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce, inoltre in allegato deve contenere estratto di mappa del Catasto Terreni (nonché di eventuali tipi di frazionamento non introdotti), nel quale sia evidenziato l'immobile interessato, con la dichiarazione che lo stesso, così come indicato sull'estratto di mappa, corrisponde nella rappresentazione planimetrica allo stato attuale.
  
2.     Il certificato urbanistico è rilasciato dall'Autorità comunale entro sessanta giorni dalla richiesta e specifica, in particolare:
  - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
  - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
  - d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
  - e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
  - f) i vincoli incidenti sull'immobile.
  
3.     Il C.U. è redatto secondo il modello allegato al presente regolamento.

#### **Art. 6            Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)**

1.     La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore, o dal professionista da essi incaricato, dell'area interessata; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce, inoltre in allegato deve contenere estratto di mappa del Catasto Terreni (nonché di eventuali tipi di frazionamento non introdotti), nel quale sia evidenziato l'immobile interessato, con la dichiarazione che lo stesso, così come indicato sull'estratto di mappa, corrisponde nella rappresentazione planimetrica allo stato attuale.
  
2.     Il C.D.U. è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:
  - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
  - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c) le modalità d'intervento consentite;
  - d) la capacità edificatoria consentita;
  - e) i vincoli incidenti sull'immobile.
  
3.     Il C.D.U. è redatto secondo il modello allegato al presente regolamento e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti

urbanistici.

4. Ai fini di cui all'art.30 dpr 380/2001, in caso di mancato rilascio nel termine, il C.d.U. può essere sostituito dalla dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti che attesti l'avvenuta presentazione della domanda di rilascio e che precisi la destinazione urbanistica dell'area secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, oppure l'inesistenza di questi, o che specifichi, infine, se l'area è sottoposta, o meno, a strumento urbanistico esecutivo ad opera del PRG. vigente.

## **Art. 7            Richiesta di permesso di costruire e progetto municipale**

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale il permesso di costruire per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.

2. La richiesta di permesso di costruire è composta dei seguenti atti:

- a) domanda indirizzata all'Autorità comunale contenente:
  - generalità del richiedente;
  - numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
  - estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
- b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
- c) progetto municipale.

3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.

4. Il progetto municipale è formato dai seguenti atti, da presentare in due copie, oltre a quelle necessarie all'istruttoria dei pareri degli altri uffici (come richiesto nel modello allegato) contestualmente alla richiesta autorizzativa:

- a) estratto della mappa catastale;
- b) estratti degli elaborati del PRG, e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi e dei riferimenti alle norme specifiche delle Norme del Colore, dell'Arredo Urbano e del Verde, allegati al presente regolamento, ove pertinenti, con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
- c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe, redatta, nel caso di previsione di modifiche della superficie coperta, anche su base georeferenziata e in formato digitalizzato DWG o DXF (qualora lo studio professionale che produce il progetto non disponga di alcuna strumentazione informatica per la redazione degli elaborati grafici sarà esentato, previa semplice dichiarazione, dalla presentazione di tali supporti informatici) con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre si richiedono piante,

- prospetti estesi agli elementi principali degli edifici limitrofi, e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori, delle patologie edilizie in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica, particolarmente dettagliate per i casi di intervento nella zone A, NF e NR del PRG e sugli edifici esterni a dette zone costruiti da oltre 60 anni;
- d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
  - e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
  - f) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
  - g) planimetria di progetto, alla stessa scala e con le stesse caratteristiche tecnico informatiche della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
  - h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto (strisce di facciata ed elementi più significativi); gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
    - h1) le piante sono redatte per ogni piano se diverso dagli altri, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
    - h2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
    - h3) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome ed alla composizione di facciata degli edifici contigui per quanto riguarda posizione e dimensione delle bucaure, delle cornici, lesene o altri elementi significativi in rilievo;
    - h4) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori, con riferimento alle norme per il Colore allegate (NC) e con adeguata documentazione fotografica di documentazione e confronto con l'esistente se trattasi di interventi sulla preesistenza, come specificato al seguente comma 6 punto c1);
    - h5) nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso, da riportare anche in tavole separate per gli interventi di particolare complessità;
    - h6) nel caso di intervento di nuova costruzione o ampliamento gli elaborati devono essere estesi all'intero lotto di pertinenza e agli utilizzi dei lotti limitrofi lungo i confini, con specificazione nel lotto di pertinenza del trattamento dell'uso del suolo, delle piantumazioni e delle eventuali parti in interrato esistenti o previste, redatti secondo le modalità richieste dall'allegate Norme per il Verde (NV), all'art.29;
    - h7) nel Caso di interventi che prevedano sistemazioni viarie ovvero nel caso di strumenti urbanistici esecutivi la tavola delle opere di urbanizzazione deve individuare l'ubicazione dei cassonetti della raccolta rifiuti secondo le esigenze del servizio, accertate, nell'ambito dei subprocedimenti di cui al comma 9, anche con parere del gestore del servizio.
  - i) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato, contenente gli elementi descrittivi

idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative del PRG e del presente regolamento e dei suoi allegati (Norme del Colore, del Verde, dell'Arredo urbano e dei Chioschi e Dehors), nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici; in particolare la relazione documenta il rispetto:

- delle norme vigenti urbanistiche, edilizie ed igieniche;
- della conformità al certificato d'uso (se rilasciato);
- dei requisiti posti dalla L.13/1989 e s.m., sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- dei requisiti posti dalla L.10/1991 e s.m., sul contenimento dei consumi energetici;
- dei requisiti posti dalla L.46/1990 e s.m., sulla sicurezza degli impianti;
- della congruenza dei rilievi eseguiti e dei relativi computi;
- della congruenza degli usi in atto e delle destinazioni d'uso in progetto.

**5.** Il progetto municipale 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 o al fine di ottenere specifiche provvidenze o agevolazioni per le quali sono richieste preventive approvazioni; in particolare, nei casi di seguito specificatamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il titolare dovrà inoltre allegare alla richiesta i seguenti documenti integrativi del progetto municipale :

- a) relazione geognostica di valutazione dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con opere di sicurezza rispetto al rischio di sismicità, di esondazione e di frana, secondo le classificazioni adottate dalle vigenti leggi e piani regionali, anche in base ad indagini di dettaglio fatte proprie dal Comune;
- b) relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando esso comporti nuove opere di fondazione o nuovi carichi su opere esistenti (ex D.M. 11.3.1988) ;
- c) parere favorevole dell'organo regionale competente per la Valutazione d'impatto ambientale, per gli interventi in cui è richiesta dalla L.R.40/98 e s.m.;
- d) domanda di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, ai sensi della L.R.13/90 e s.m.i., per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto;
- e) copia della domanda di Autorizzazione, ai sensi del R.D. 3267/1923, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
- f) certificato del requisito di operatore agricolo a titolo principale, per la costruzione in zona agricola di nuove abitazioni o di ampliamenti di abitazioni agricole eccedenti il 20% della superficie utile di abitazioni esistenti, e comunque per beneficiare della relativa gratuità del permesso di costruzione;
- g) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti.

**6.** Per le opere di non rilevante entità o che non comportano interventi edilizi, il progetto municipale allegato alla domanda di permesso di costruzione e/o DIA può essere ridotto ai seguenti elaborati:

- a) per scavi e reinterri e opere che riguardano il verde privato esistente:
  - a1) planimetria catastale in scala non inferiore a 1:500, con quote esistenti, eventuale presenza di manufatti civili o rurali o di reticoli idrografici naturali e individuazione dell'area di scavo (segnata in giallo) o reinterro (segnata in rosso), con relative quote di sistemazione definitiva compresa la sistemazione idrografica modificata, la sistemazione finale con arredo vegetale (o di pavimentazione);
  - a2) relazione indicante i motivi dello scavo, le eventuali opere costruite in superficie o in

sotterraneo demolite, le alberature da salvaguardare rimosse e le eventuali altre risorse ambientali alterate, come indicato nel Regolamento del Verde (agli art. 2,5,11 e al capitolo III e seguenti), le quantità complessive movimentate, il recapito delle eccedenze, i tempi e i modi dell'intervento, l'impegno alla sistemazione definitiva dei luoghi;

b) per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto richiesti, in due copie, sono:

- b1) estratto del P.R.G., con indicazione della zona d'intervento, e degli edifici di nuovo impianto o trasformati, e con indicazione delle opere in progetto rispetto alle reti già esistenti o come documentate presso gli uffici comunali, redatta, anche su base georeferenziata e in formato digitalizzato DWG o DXF (qualora lo studio professionale che produce il progetto non disponga di alcuna strumentazione informatica per la redazione degli elaborati grafici sarà esentato, previa semplice dichiarazione, dalla presentazione di tali supporti informatici) ai fini dell'aggiornamento cartografico;
- b2) planimetria generale dello stato di fatto della zona di intervento, in scala 1:500, con indicazione quotata delle curve di livello, dei confini, delle strade, dei pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle aree verdi e delle alberature (con attenzione a quanto richiesto dalle Norme del Verde, agli art.2,5,11 r al capitolo III e seguenti), dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dei luoghi di intervento e di quelli limitrofi; con l'indicazione delle opere in progetto, delle loro dimensioni e caratteristiche, delle loro distanze dai confini e dagli edifici, e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento delle opere nel contesto di appartenenza e il raccordo con le opere esistenti;
- b3) profilo generale delle opere, in scala 1:500, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento come al precedente punto b2) e dei raccordi con i tratti di reti già esistenti;
- b4) sezioni quotate, in scala 1:100 o 1:50, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- b5) particolari costruttivi, in scala 1:50 o 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- b6) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- b7) illustrazione e certificazioni - anche fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati, con specifica delle differenze rispetto alle schede delle "Soluzioni conformi" per le stesse tipologie di manufatti, se allegate al presente RE.
- b8) computo metrico estimativo, sulla base di capitolati e prezziari indicati dall'Amministrazione (richiesto solo per le opere realizzate a scomputo di oneri);
- b9) per interventi che riguardano aree da mettere a verde pubblico o di uso pubblico si rinvia a quanto richiesto dalle Norme del verde, allegate, al capitolo I e III;

c) per interventi:

- c1) di modificazione delle facciate riguardanti il colore, i decori, gli infissi, i balconi, i cornicioni e quant'altro concorre a formare l'aspetto permanente degli edifici prospicienti spazi pubblici, sono necessari i seguenti documenti:
  - una relazione che riporta:
    - \* le indicazioni delle tavole di indagine e di progetto del Piano del Colore;
    - \* fotografie a colori (formato minimo 10x15) delle facciate e degli edifici adiacenti;
    - \* ingrandimenti fotografici con ove siano presenti decorazioni dipinte o di cotto o di

- materiali non intonacati;
  - \* descrizione dell'intervento con riferimento ai materiali, alle tecniche e ai colori di cui alla cartella;
  - \* indicazione del luogo, accessibile alla verifica degli addetti, in cui sono state provate le campionature dei colori e dei materiali, secondo gli accostamenti proposti nel progetto;
  - eventuale bozza a colori della facciata, obbligatoria per gli interventi classificati ai punti a, b, c, d, g, h, l m, dell'art.2 dell'allegate Norme per il colore;
- c2) di realizzazione (o ristrutturazione o ampliamento) di chioschi (ammessi in quanto manufatti chiusi, isolati, con struttura portante in carpenteria metallica verniciata ed elementi di tamponamento in metallo verniciato, vetro ed eventuale cemento prefabbricato, ad un solo piano f.t. e privi di locali interrati, da utilizzare per la vendita di giornali, libri, souvenir e fiori, nonché bar ed informazioni turistiche, esclusivamente posati su suolo pubblico o privato gravato di servitù di uso pubblico) sono necessari i documenti richiesti all'art.2 comma 1 della apposite Norme per i Chioschi, allegate al presente regolamento
- c3) di realizzazione (o ristrutturazione o ampliamento) di dehors (ammessi in quanto insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico (o privato gravato da servitù di uso pubblico e/o fronteggiante spazi pubblici) che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione), sono necessari i documenti richiesti all'art.3 delle apposite Norme per i Dehors, allegato al presente regolamento;
- d) per collocazione di insegne, vetrine, tende, impianti di illuminazione e qualsiasi altro oggetto di arredo urbano o aggiunto agli edifici prospettante spazi pubblici:
- d1) - nel caso di interventi che interessano l'assetto murario degli edifici: rilievo in scala 1:50, con piante, prospetti e sezioni estese alle parti necessarie alla comprensione del contesto edilizio in cui si inserisce l'intervento, nonché di tutti gli elementi architettonici presenti, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- nel caso di attrezzature aggiunte non interessanti l'assetto murario degli edifici: fotografie, che mostrino il rispetto e la leggibilità delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'insieme della preesistenza contestuale, avendo come quadro di riferimento progettuale l'assetto della facciata e del contesto circostante in cui l'intervento si inserisce;
- d2) inserimento dell'intervento nel quadro di cui al precedente punto d1) con indicazione planivolumetrica delle caratteristiche strutturali e di finitura degli oggetti inseriti, con evidenziazione della rispondenza ai requisiti posti dalle Norme dell'Arredo Urbano, allegate, eventualmente attraverso fotomontaggio o con documentazione fotografica di oggetti simili già in opera; per gli interventi ripetitivi di altre attrezzature già esistenti in contesti simili è sufficiente l'indicazione delle dimensioni e delle modalità di intervento e la documentazione fotografica degli altri interventi simili, con indicazione del luogo di ripresa; in particolare per l'installazione di impianti di illuminazione è richiesto un progetto di sistemazione dell'intera area d'ambito o facciata di edifici, in cui si verifichi, anche attraverso alternative di posizionamento e di tipologia di apparecchi illuminanti e fonti luminose, il migliore assetto qualitativo per la pubblica fruizione, nel rispetto delle prescrizioni dell'art.1 delle norme per l'arredo urbano, allegate;
- d3) relazione redatta da un professionista abilitato, per certificarne la sicurezza ai sensi di

legge, per gli impianti che comportano attrezzature o montaggi il cui crollo o malfunzionamento può mettere a rischio la pubblica incolumità;

e) per l'edilizia cimiteriale sono necessari l'estratto del Piano regolatore cimiteriale e i documenti richiesti per gli interventi edilizi al precedente comma 4 punti c, e, h, i, per quanto occorrenti in relazione al tipo di opera e con particolare riferimento alla normativa e alle tipologie ammesse nell'apposito regolamento cimiteriale.

**7.** Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

**8.** La richiesta di variante al permesso di costruire segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

**9.** Alla presentazione della richiesta, gli Uffici competenti, controllano la completezza della documentazione allegata, come pure quella degli elaborati di progetto; la mancanza di documenti e/o elaborati o la loro incompletezza, rispetto a quanto richiesto nei commi precedenti, comporta la irricevibilità della richiesta, che viene restituita, cosicché non si dà avvio al procedimento. L'ufficio, verificata nei tempi dettati dal regolamento di organizzazione degli uffici la completezza della documentazione, dà l'avvio al procedimento. Con l'avvio del procedimento vengono attivati i subprocedimenti di competenza dello sportello unico dell'edilizia se la pratica non richiede integrazioni documentali che ne impediscano l'avvio.

**10.** La richiesta di permesso di costruzione decade ove:

- a fronte di richiesta degli uffici di integrazione alla documentazione, tale integrazione non venga prodotta nell'arco di un anno;
- a fronte di una comunicazione degli uffici di permesso di costruzione rilasciabile, il richiedente non provveda entro un anno al suo ritiro;

sono comunque fatti salvi i tempi intercorsi per l'ottenimento di eventuali pareri da rilasciare da parte di altri enti nonché per pareri relativi a subprocedimenti attivati dalla AC al suo interno.

**11.** Secondo le indicazioni dell'art. 49 c.11 della L.R.56/1977, i lavori si intendono iniziati, allorché:

- a, per le nuove costruzioni, oltre alla messa a punto del cantiere, siano realizzati la maggior parte dei lavori di sterro e delle fondazioni in conformità del progetto;
- b, per le modifiche alle opere preesistenti, sopraelevazioni incluse, allorché sia avvenuta la messa a punto del cantiere e completati i lavori preparatori di predisposizione degli interventi strutturali a cui è subordinata la definitiva sistemazione.

**12.** La proroga dei termini di ultimazione dei lavori può essere accordata, sempre che l'area interessata dal progetto si trovi, ai fini delle norme e delle leggi da applicare per la sua approvazione, nelle stesse condizioni documentate per la prima autorizzazione, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare, per gli edifici superiori a 3000 mq. di SUL, o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, o ancora ove sia verificato che fatti estranei alla volontà del concessionario

siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

## **Art. 8 Rilascio di permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato dall'Autorità comunale in forma scritta e sono redatte secondo il modello allegato al presente regolamento.
2. Il permesso di costruire rilasciato è pubblicato all'albo pretorio del Comune e sono annotate nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.
3. I permessi di costruire devono contenere:
  - a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle richieste di permesso di costruzione);
  - b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall'Autorità comunale, è allegato alla richiesta del permesso di costruzione, della quale costituisce parte integrante;
  - c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
  - d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
  - e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
  - f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
  - g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
  - h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione;
  - i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di costruzione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
  - j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
  - k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
  - l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
  - m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
  - n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
  - o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
  - p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al permesso di costruzione;
  - q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente regolamento.

## **Art. 9 Diniego del permesso di costruzione**

1. Il diniego del permesso di costruzione è assunto dall'Autorità comunale, previo parere, obbligatorio non vincolante, della Commissione Edilizia.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del permesso di costruzione .
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.

## **Art. 9 bis - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA)**

1. Per gli interventi ~~Sono~~ realizzabili, ai sensi del TU dell'Edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380) mediante denuncia di inizio attività occorre produrre i seguenti atti:elaborati ed atti richiesti per il rilascio del Permesso di Costruire descritti al precedente art. 7
  - a) dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati o adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie e delle norme sul superamento delle barriere architettoniche;
  - b) indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, la quale deve documentare contestualmente alla DIA la regolarità contributiva ai sensi dell'Art. 86 comma 10 del DL 276/2003;
  - c) parere o autorizzazione dell'ente preposto qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale.
2. Ove la DIA per qualsiasi motivo, debba essere sottoposta a parere preventivo della Commissione Edilizia, essa verrà esaminata nella prima seduta utile o comunque entro 30 giorni dalla presentazione.
3. A fronte di una dichiarazione di inizio attività a compiere opere di manutenzione straordinaria o di restauro sulle facciate ovvero su preventiva richiesta del dichiarante, gli uffici comunali preposti verificano direttamente o attraverso appositi consulenti, la congruenza rispetto alle norme delle allegate Norme per il colore, degli interventi, dei materiali e delle coloriture proposte entro 15 giorni dalla richiesta; ove gli interventi proposti non risultino congruenti con la presente normativa, entro i successivi 15 giorni devono essere richieste le dovute integrazioni o alternative alle tinte, ai materiali e alle procedure applicative; a seguito della predisposizione delle integrazioni e delle alternative, qualora presentate dopo il ventesimo giorno dalla presentazione della dichiarazione di inizio attività, la stessa deve essere rinnovata.
4. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del TU citato;
  - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora i piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la

cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti con riferimento ad una documentazione che attesti le seguenti componenti progettuali, da osservare nell'attuazione 1:

- \* la tipologia e la destinazione delle singole unità immobiliari (con precisazione nel caso di attività commerciale della suddivisione tra la superficie di vendita e le altre destinazioni).
  - \* la tipologia e la forma del tetto nonché dell'utilizzo dei sottotetti;
  - \* particolare di facciata delle varie tipologie degli edifici con individuate la tipologia e la forma di balconi/verande, finestre/aperture e ingressi esterni /androni, la tipologia e la specificazione dei materiali di rivestimento delle facciate e delle coperture nonché delle varie colorazioni proposte, che dovranno comunque, nelle more della definizione di apposito piano del colore, essere concordate preliminarmente con il Settore Urbanistica dell'ente;
  - \* piante, prospetti e sezioni quotate conformi alle norme del Regolamento Edilizio (altezze interne etc..) e delimitazione dell'area e degli eventuali locali interrati;
  - \* calcolo con verifica dimostrativa indicativa delle localizzazioni dei parcheggi privati e del verde in piena terra ed individuazione delle specie arboree, da piantumarsi, fra quelle endemiche della zona.
  - \* individuazione delle tolleranze massime ammesse in riferimento a quanto previsto nei punti precedenti;
  - \* la previsione della preventiva dismissione delle aree per la viabilità e per i servizi, nonché l'avvenuto rilascio (prima di qualsiasi presentazione di DIA) della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione conformemente al disciplinare per le OO PP approvato con Del CC n.29 in data 22.03.2001;
  - \* verifiche di conformità alla L. 13/89 e s.m. e i.;
  - \* l'impegno nel caso di attività produttive, a definire con la presentazione della DIA la precisa attività produttiva che verrà svolta dall'azienda con specificate le attività lavorative previste nei singoli locali oltre, ovviamente, a tutti i pareri di legge preventivi all'insediamento dell'attività produttiva stessa, nonché l'impegno alla presentazione di DIA solo relativamente alle opere non rientranti nei casi delle industrie insalubri di I° classe, ai fini di verificare l'ammissibilità dell'attività ai sensi dell'Art. 216 del TU delle leggi sanitarie.”
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione del PRG in zone la cui normativa consenta esplicitamente l'attuazione con DIA

## **Art. 10            Comunicazione dell'inizio dei lavori**

### **1.        Il titolare del permesso di costruzione deve comunicare con atto scritto all'Autorità**

---

1 cfr. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 – 2002 e s.m. e i., che definisce i criteri: “tutti i nuovi strumenti urbanistici esecutivi (SUE), nonché le varianti agli SUE vigenti, nonché gli SUE vigenti stessi che verranno sottoposti all'approvazione o alla ricognizione del Consiglio Comunale per poter essere assoggettati, in fase di realizzazione, a regime di semplice Dichiarazione di Inizio Attività in luogo della Concessione edilizia, dovranno contenere, oltre alle documentazioni previste dalla L. R. 56/77 e s.m. e i. e alle verifiche urbanistiche di conformità al PRG., precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, esplicitate tramite norme di attuazione corredate da opportune misure e schemi grafici” e indica di seguito le componenti progettuali da documentare qui riprodotte.

comunale la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.

**2.** La comunicazione è redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve menzionare:

- a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
- b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.

**3.** Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del permesso di costruzione, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.

**4.** Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.

**5.** Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

#### **Art. 11 Voltura del permesso di costruzione**

**1.** Il trasferimento del permesso di costruzione ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Autorità comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.

**2.** L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al permesso di costruzione.

**3.** La voltura del permesso di costruzione è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.

**4.** Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

## **Art. 12            Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità**

- 1.**     Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore permesso di costruzione per le opere mancanti, il titolare del permesso di costruzione deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita.
  
- 2.**     Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto ai sensi dell'Art. 24 del DPR 380/2001, il certificato di agibilità, che viene rilasciato secondo le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
  
- 3.**     La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di agibilità sono redatte secondo i modelli allegati al presente regolamento.

## **TITOLO III**

### **PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

#### **Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

**1.** Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

**2.** Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.

**3.** L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili ai sensi di legge - con esclusione dei volumi tecnici, di cui al seguente comma 7.

**3.bis.** I locali sottotetto non agibili (di cui all'Art.18 comma 2 punto f) devono essere compresi in tetti il cui profilo geometrico non superi una sagoma di inviluppo delle falde, di pendenza massima di 27°, lungo la linea individuata dall'ipotenusa di un triangolo rettangolo costruito all'esterno dell'edificio di cui i cateti hanno dimensioni rispettivamente di m.1,70 a partire dal perimetro della superficie coperta dell'edificio in proseguimento del piano di intradosso dell'ultimo solaio, e di m.0,85 lungo la proiezione verticale del perimetro della superficie coperta.

**4.** Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

**5.** La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale (o del terreno sistemato, se a quota inferiore), con la superficie della facciata della costruzione; sono escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati, di larghezza di facciata massima di m.4 estendibile fino ad 1/8 del perimetro fuori terra del fabbricato, con un massimo complessivi di 12 metri.

**6.** Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. Art.18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

**7.** Dal computo dell'altezza dei fronti sono esclusi:

- a, le opere di natura tecnica per il funzionamento dell'edificio che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la

refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, eventualmente contenute entro involucri edilizi che comprendono gli spazi strettamente necessari alla loro manutenzione, con esclusione comunque di spazi per attività di qualsiasi genere, comprese quelle di servizio, come bucatai, stenditoi coperti, locali di sgombero e simili.

- b, i volumi abitabili derivanti dagli interventi di riuso dei sottotetti nei modi e con le procedure previste dalla L.R.21/98 ed eventuali s.m. e i.
- c, quanto ammesso all'Art. 39, punto 2c.

#### **Art. 14 Altezza della costruzione (H)**

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente Art.13.

Per costruzioni particolari, in cui non siano definibili i fronti, (silos, antenne su pali, tralicci, etc.), l'altezza è misurata dal punto più alto in assoluto.

#### **Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)**

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,25 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex Art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

#### **Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione emergente dal piano di campagna (ovvero dal terreno sistemato come da progetto approvato) per oltre m 1,25 (fatte salve le distanze minime stabilite dal Codice civile).

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),

c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada 2, è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

#### **Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

#### **Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande (intese come parti dell'edificio chiuse, anche solo da serramenti),

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono invece escluse le superfici relative:

a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori, eventualmente contenuti entro involucri edilizi che comprendono gli spazi strettamente necessari alla loro manutenzione, e per un massimo, sul totale dei piani, del 15% della SUL totale delle unità immobiliari servite, con esclusione comunque di spazi per attività di qualsiasi genere, comprese quelle di servizio, come bucatari, stenditoi coperti, locali di sgombero e simili;

b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi ed ai terrazzi, chiusi per meno del 60% della superficie perimetrale;

c) nei piani pilotis, agli spazi comuni chiusi fino al 30% della superficie coperta e fino ad un massimo di 30 mq lordi per ogni corpo scala;

d) agli spazi aperti compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali.

f) ai bassi fabbricati pertinenziali di residenze in zone agricole, con vincolo di destinazione a deposito attrezzi o materiali agricoli o per l'allevamento familiare di animali da cortile, per

---

2 Il confine di una strada è definito all'at.3 punto 10 del "Codice della Strada", D Leg 30 aprile 1992, n. 285 e smi. come "limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio o di cessione del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea"

un massimo di 100 mq (25 mq nelle aree agricole montane) per ogni unità immobiliare e nelle tipologie e dimensioni ammesse dal PRGC;

- g) ai locali cantina ed alle autorimesse, interrati o seminterrati, col limite complessivo per ogni unità immobiliare del 50% della SUL e fino ad una superficie massima di pavimento (comprensiva di corridoi e locali di sgombero comuni) complessiva di mq.100 qualora fuoriescano dalla proiezione verticale dei piani fuori terra costituenti superficie coperta,
- h) ai locali soffitta, con vincolo pertinenziale a unità immobiliari residenziali, purchè rispondenti contestualmente ai requisiti dei punti 2.1, 2.2, 2.4 della successiva lettera l) col limite complessivo per ogni unità immobiliare del 50% della SUL(comprensivo di locali di collegamento), tali locali possono avere accesso diretto dalle unità immobiliari sottostanti o dal corpo scala e sono concorrenti alla superficie accessoria i sensi D.M.10/5/77,
- i) ai sottotetti di edifici esistenti anteriormente al 1998, aventi caratteristiche idonee alla destinazione residenziale secondo i casi e le procedure di cui alla L.R. n. 21/98, a condizione che venga mantenuto il profilo e la pendenza delle falde senza variare le quote di imposta e di colmo, salvo che per gli adempimenti di natura sismica, e in ogni caso nel rispetto della sagoma di cui all'Art. 13 comma 3 bis
- l) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili, considerando come tali:
  - 1) le parti di sottotetto di altezza inferiore a m.1,80.
  - 2) i sottotetti che rispondano contestualmente ai seguenti requisiti:
    - 2.1) siano compresi nel profilo della sagoma del tetto di cui all'Art. 13 comma 3 bis
    - 2.2) non permettano di ricavare spazi di altezza utile interna (H'), non frazionabile con orizzontamenti, superiore a m.2,30 per una superficie maggiore del 25% della superficie coperta del fabbricato;
    - 2.3) non abbiano accesso diretto dalle unità immobiliari sottostanti nè, al piano, dal corpo scala comune .
    - 2.4) non abbiano aereoilluminazione superiore a 1/25 della superficie di calpestio.
- m) ai cavedi.

#### **Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

**1.** La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'Art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

**2.** Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

#### **Art. 20 Volume e sagoma della costruzione (V)**

**1.** Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

**2.** Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella

tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

**3.** Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'Art.13.

**4.** La sagoma di un edificio attiene alla conformazione planivolumetrica dello stesso ed al suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, ed è definita dall'ingombro sul piano orizzontale (in pianta) di ciascun piano abitabile, proiettato in verticale per l'altezza del piano stesso.

**5.** Si ha alterazione della sagoma di un edificio in presenza di modifiche di uno o più piani abitabili quanto ad ingombro sul piano orizzontale o di quello sul piano verticale; non si considera nella sagoma solamente, e comunque secondo le definizioni e le prescrizioni delle Norme di Piano Regolatore e del presente regolamento, l'introduzione o l'eliminazione di eventuali sporti ed aggetti purché non costituenti SLP e/o Superficie Coperta.

#### **Art. 21 Superficie fondiaria (Sf)**

**1.** E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

#### **Art. 22 Superficie territoriale (St)**

**1.** E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

#### **Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)**

**1.** Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

#### **Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

**1.** L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria /[m<sup>2</sup>].

**Art. 25      Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^2]/[m^2]$ .

**Art. 26      Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $[m^3]/[m^2]$ .

**Art. 27      Indice di densità edilizia territoriale (It)**

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^3]/[m^2]$ .

**Art. 27 bis    Disposizione transitoria**

1. Fino all'adeguamento previsto dall'Art. 12, comma 5, della LR 8 luglio 1999, n. 19, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22 e 23, 24, 25, 26, 27 continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.

## **TITOLO IV**

### **INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

#### **Art. 28      Salubrità del terreno e della costruzione**

- 1.** E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.
- 2.** Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
- 3.** Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
- 4.** In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
- 5.** I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.
- 6.** Il pavimento del piano terreno ~~non~~ deve essere, di norma, situato ad una quota superiore di almeno 0,03 m. dal punto più alto del terreno sistemato, nel raggio di 3,00 m. dalla soglia di accesso.
- 7.** Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 5 e 6 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 8.** Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
- 9.** E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

#### **Art. 29      Allineamenti**

- 1.** L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in

progetto ad una cortina più avanzata.

2. Nell'ambito del PRG sono individuati gli spazi pubblici nei quali è richiesta la obbligatoria conservazione o nuova costituzione di fronti unitari degli edifici, allineati in posizione definita.

3. Anche se non esplicitamente riportato nelle tavole di Piano regolatore il sindaco può ordinare, per ottenere un migliore effetto funzionale o di decoro, nel quadro di un progetto complessivo di sistemazione di un'area pubblica ovvero nelle previsioni di strumenti urbanistici esecutivi, una rettifica degli allineamenti esistenti, per una profondità non superiore a m.5,00.

### **Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde**

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale: ad essa fanno riferimento le norme ed i requisiti fissati nel PRG; in ogni caso sulle aree di pertinenza degli edifici esterni alle zone A, NF ed NR<sup>(1)</sup> l'area libera da costruzioni deve opportunamente essere mantenuta a verde, almeno nella misura indicata dalle schede di zona del PRG, senza costruzioni sotterranee e con piantumazione di almeno un albero di alto fusto ogni 100 mq o un arbusto ogni 75 mq nelle specie previste dall'art.8 delle allegate Norme per il Verde.

2. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici, con eventuali specificazioni qualitative e quantitative derivanti dall'applicazione del PRG o delle norme per il Verde, allegate.

3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 5,00 m rispetto al medesimo. (Art.24 delle norme per il Verde)

4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.

5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.

6. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

### **Art. 31 Requisiti delle costruzioni**

**1.** Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.

**2.** Le relazioni tecniche di cui al precedente comma devono essere organizzate con riferimento alle prestazioni degli interventi edilizi, da documentare con attestati di regolare esecuzione redatti dai tecnici abilitati e certificazioni di congruenza alle normative vigenti (di cui la schedatura allegata al presente RE costituisce un sommario non esaustivo, da aggiornare ed integrare in occasione di nuove regolamentazioni) , riferite alle esigenze di:

- a) resistenza meccanica e stabilità;
- b) sicurezza in caso di incendio;
- c) igiene dell'ambiente;
- d) sicurezza nell'impiego e prevenzione del rischio di infortuni;
- e) accessibilità e fruibilità;
- f) protezione contro il rumore;
- g) risparmio energetico.

**3.** Per quanto concerne i requisiti di cui al comma 2 lett.d) il certificato di regolare esecuzione degli impianti a gas di nuova realizzazione o ristrutturati deve attestare, oltre al rispetto delle normative di settore, anche la dotazione di rilevatore di fughe di gas posto nei luoghi in cui è previsto l'uso di fiamme libere e di elettrovalvola a scatto automatico nel caso di saturazione, posta esternamente all'unità abitativa.

**4.** Per quanto concerne i requisiti di cui al comma 2 lett.e) la normativa di settore è integrata dalla prescrizione che, ove si attuino interventi eccedenti la manutenzione ordinaria in unità immobiliari costituenti locali pubblici o aperti al pubblico, l'intera unità immobiliare dovrà essere adeguata alle norme tecniche di riferimento per la nuova edificazione della relativa tipologia. Detto adeguamento non è obbligatorio per interventi in edifici vincolati da norme di legge o dagli strumenti urbanistici come beni culturali o architettonici o siti nei centri storici <sup>3</sup>, laddove la accessibilità al locale sia garantita da un sistema di chiamata che attiva un servizio di assistenza adeguato.

**5.** Per quanto riguarda i requisiti di cui al comma 2 lett.g) la schedatura, ed in particolare l'allegato energetico ambientale, definisce le prestazioni attese e le caratteristiche tecniche degli interventi di contenimento energetico, anche ulteriori a quanto richiesto normativamente. A tali prestazioni può fare riferimento l'Amministrazione in caso di assegnazione di incentivi o di compensazioni condizionate rivolti a promuovere il risparmio energetico e la qualificazione ambientale.

**6.** Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni

---

<sup>3</sup> ricadenti nelle zone A-NF-NR-VP o identificati all'art.45 N.d.A. del PRG. vigente

pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

7. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

## **Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni**

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari, come individuate in PRG o in SUE.
3. L'Autorità comunale, sentito il parere degli Organi competenti, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione in riferimento alle NTA del PRG o a specifici piani di qualificazione e riqualificazione urbana, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale dei fabbricati oggetto di intervento.
4. L'Autorità comunale, sentiti gli Organi competenti, può altresì disporre, in relazione ai fabbricati oggetto di intervento, la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali, in particolar modo per i casi in contrasto con le indicazioni di piani qualificazione urbana e di regolamenti specifici allegati al presente regolamento edilizio.
5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

## **Art. 33 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private**

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili nonché degli elementi di pregio rilevati dall'allegato catalogo dei beni culturali architettonici redatto ai sensi della L. R. 35/95 ed eventuali s.m.i.

3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
4. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici o l'inserimento (o l'eliminazione) di qualsiasi decoro, ivi compresa l'apposizione di stemmi o insegne pubblicitarie, visibile da spazio pubblico, è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura. Gli uffici comunali approvano con riferimento alle indicazioni delle Norme ~~Regolamenti~~ di settore allegati.
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
7. L'Amministrazione ha la facoltà di imporre, in sede di procedimenti edilizi, la conservazione su aree di proprietà privata di essenze vegetali arboree o arbustive di pregio e di alberature salvaguardate secondo le prescrizioni di cui alle allegate norme per il verde, nonché, anche con ordinanza del Sindaco, la tinteggiatura e il decoro di edifici che ne presentino necessità per la qualificazione di spazi pubblici, da realizzarsi secondo le norme per il colore, allegate.
8. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

#### **Art. 34 Interventi urgenti**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.
3. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi dell'Art.68, fatto salvo l'eventuale

accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

## **Art. 35            Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione**

**1.** Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono:

- 1a) essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo;
- 1b) presentare, nelle facciate degli edifici prospicienti, caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità, ottenibili attraverso zoccolature in pietra o altri materiali, ove ammessi dalle norme per il colore allegate al presente regolamento;
- 1c) presentare le facciate sgombre di tubazioni per il gas e l'acqua o canne fumarie (fatta salva la sola mitigazione nel caso di documentata impossibilità tecnica al loro spostamento o inserimento sotto traccia) e rispettare, in caso di intervento, le altre prescrizioni di cui alle norme per il Colore, allegato al presente Regolamento.

**2.** E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di:

- 2a) preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita, esclusivamente per gli interventi di cui all'art. 3 del presente Regolamento, la Commissione Edilizia, ovvero l'Organo competente, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle NTA del PRG vigente per il caso in questione, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente
- 2b) arretramento di fabbricati, ai sensi dell'articolo 29, la proprietà è tenuta a sistemare, qualora sia necessario, oltre al sedime della zona di arretramento anche i fianchi e frontespizi laterali e ad eseguire le opere prescritte nell'ambito del permesso di costruzione, ivi compreso il risvolto di gronde e cornici di decorazione, la tinteggiatura dei fronti laterali lo spazio di uso pubblico e l'idoneo isolamento termoacustico, ancorchè non di proprietà, a realizzare secondo quanto previsto nelle norme per il colore allegate.

**3.** Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune l'autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'autorizzazione è rilasciata in conformità con le leggi vigenti, per quanto riguarda l'occupazione delle sedi stradali ed in conformità con le Norme per l'arredo urbano, allegate al presente regolamento, per quanto riguarda le modalità e i caratteri degli interventi.

**4.** Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, disciplinato con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

**5.** Il permesso di costruzione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

**6.** Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare del permesso di costruzione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.

**7.** In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del titolare del permesso di costruzione; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n.639.

**8.** I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nell'Art.47, sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.

## **TITOLO V**

### **PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### **Art. 36/a Altezza interna dei locali abitativi**

**1.** Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave", escluse le travi principali dei solai in legno con doppia orditura.

**2.** Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.. Il volume risultante è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

**3.** La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve risultare pari ad almeno m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, servizi igienici, ripostigli, salvo il rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti per locali ad uso diverso da quello abitativo.

**4.** Sono consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali,

a) nel caso di applicazione della L.R. n.21/ 1998,

b) per le costruzioni esistenti alla data del 5/7/75, nei casi di interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa o interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie, con le seguenti condizioni:

b1) che l'altezza interna non sia inferiore a m.2,40;

b2) che sia documentato, con precedente abitabilità o tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio da cui risultino i dati dei precedenti fruitori, il precedente uso abitativo o terziario del locale;

b3) che sia dimostrata l'impossibilità tecnica o urbanistica o ambientale ad adeguare le altezze a quelle di legge;

b4) che il progetto contenga una relazione che dimostri l'esistenza o preveda la realizzazione dell'idoneità igienico sanitaria, di prevenzione e di sicurezza dei locali per quanto riguarda tutti gli altri requisiti, in relazione alla destinazione d'uso, ottenibili anche prevedendo una maggiore superficie dei vani utilizzabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione.

c) per le nuove costruzioni, ove il PRG o i suoi strumenti attuativi lo consentano esplicitamente, nei casi di:

c1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;

c2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;

c3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti.

5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di abitabilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.

6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2, 3 e 4, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.

### **Articolo 36/b            Locali nei piani seminterrati ed interrati**

1. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono essere adibiti alla permanenza abitativa o per attività, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali sgombero, depositi, archivi, fatto salvo quanto ammissibile al comma 4 seguente.

2. I locali interrati o seminterrati in ogni caso devono essere ventilati con canne di ventilazione adeguate ad un ricambio d'aria ogni ora.

3. In caso di locali interrati sottostanti strade e marciapiedi deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi. La Città non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.

4. Con deroga a quanto stabilito al precedente 1° comma, il Comune può ammettere nei locali dei piani seminterrati e interrati spazi utili ed agibili salvo gli usi non ammessi da Leggi o normative e previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti (Spresal, Uffici Autorizzativi A.S.L., Commissione di Vigilanza, etc.) purchè :

- a) altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, comunque le altezze non inferiori a quanto precisato nel precedente articolo 36/a;
- b) le murature siano protette contro l'umidità del terreno mediante intercapedini di almeno m. 0,70 di luce libera e profonda per almeno m.0,30 sotto il piano del pavimento e pavimento compatto ed impermeabile su sottostante vespaio aerato di altezza pari ad almeno m. 0,50, o mediante altre soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
- c) esista aeroilluminazione diretta o condizionamento e illuminazione artificiale come stabilito dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni;
- d) lo scarico delle acque avvenga in collettori che, se posti a livello superiore, siano dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
- e) tali spazi, qualora non dotati di completa aeroilluminazione diretta, siano complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiscano in alcun modo unità immobiliare e a se stante

## **Articolo 36/c                    Locali nel sottotetto**

- 1.** Nei nuovi edifici l'utilizzazione dei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali regolarmente agibili da adibirsi ad usi abitativi o comunque ad usi diversi da deposito o sgombero, deve soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione indicati nei precedenti articoli.
- 2.** Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono regolati dalle specifiche normative regionali di settore, se prevalenti rispetto alle presenti norme.
- 3.** Nei locali sottotetto ad uso abitativo di cui ai precedenti punti 1. e 2., gli spazi di altezza inferiore a quelle indicate, sono da rendersi non praticabili mediante opere murarie o arredi fissi.

## **Art. 37                            Antenne**

- 1.** Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate, ed in particolare dovranno essere in tinta cotta quelle poste sulle coperture in laterizio all'interno dei Centri Storici o su edifici vincolati 4.
- 2.** Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
- 3.** L'Autorità comunale ha comunque facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione; è in ogni caso vietata la posa di antenne paraboliche sulle facciate fronte strada degli edifici .
- 4.** L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.
- 5.** Per le antenne, i ripetitori e altri tipi di impianti, devono essere osservate le prescrizioni che l'Amministrazione impone al fine di migliorare l'inserimento in relazione al contesto edilizio circostante e contenere gli impatti relativi all'inquinamento elettromagnetico, disciplinate con apposito articolato regolamentare e/o con indicazioni localizzative e di destinazione d'uso definite nel PRG, secondo le indicazioni di legge e di regolamento.<sup>5</sup>

---

4 ineseriti nelle zone A-NF-NR-VP o identificati all'art.45 N.d.A. del PRG.. vigente

5 cfr.: "Integrazione al Regolamento Municipale d'Igiene", per regolamentazione delle emissioni elettromagnetiche approvato con deliberazione C.C. n. 2 del 05.02.2002 e eventuali s.m. e i..

## **Art. 38 Chioschi, dehors, vetrine e mezzi pubblicitari**

- 1.** L'installazione e/o sostituzione di chioschi, edicole, dehors, insegne, targhe, od altre strutture similari o complementari (come l'illuminazione), anche a carattere provvisorio, è autorizzata in via amministrativa dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione e alle norme dei regolamenti comunali in materia, allegati.
- 2.** Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale in materia di localizzazione e costruzione valgono le disposizioni del regolamento per l'arredo urbano, allegato al presente regolamento, ferme restando le altre competenze amministrative comunali (fiscali, di commercio, di occupazione del suolo pubblico, etc.)
- 3.-** Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi, dehors o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 35, commi 4, 5, 6, 7.
- 4.** I provvedimenti di cui al comma 1 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico o di decoro dello spazio pubblico.
- 5.** L'Amministrazione comunale, in sede di rilascio degli atti autorizzativi, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione o riferimento a regolamenti e piani generali o specifici, particolari soluzioni progettuali e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale per tutte le attrezzature e gli interventi di cui al presente articolo.
- 6.** In caso di esposizione non autorizzata delle attrezzature di cui al presente articolo, ovvero prima del rilascio della relativa autorizzazione, ovvero in contrasto con le prescrizioni in essa contenute, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando il termine a norma di legge ed occulta fino al momento della rimozione stessa alla vista l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco, addebitando le relative spese sostenute al titolare dell'attività. In caso di non ottemperanza all'ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando parimenti le spese sostenute al titolare dell'attività, salvo l'ottenimento della sanatoria, qualora ammissibile.
- 7.** Fatte salve specifiche indicazioni conseguenti a piani e progetti promossi dall'Amministrazione comunale per il coordinamento dei chioschi, degli arredi, delle tende, delle insegne, degli indicatori direzionali di attività delle attività commerciali di un tratto stradale o di una zona, la posa, l'installazione, la sostituzione di chioschi, dehors, vetrine e mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato sono sottoposti alle prescrizioni generali dei rispettivi regolamenti allegati.

## **Art. 39 Coperture, canali di gronda e pluviali**

**1.** Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

**2.** Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale può imporre specifici materiali e coloriture per la realizzazione di coperture, canali di gronda e pluviali; in ogni caso:

- 2a) la copertura piana ricoprente locali di abitazione deve essere esternamente impermeabilizzata ed avere una pendenza minima non inferiore allo 0,5 %;
- 2b) la copertura piana, ove sia praticabile deve essere ricoperta con adatto pavimento e circondata da adeguata balconata di protezione; in tal caso le canne fumarie devono sporgere di almeno m. 2,20 dal pavimento del tetto stesso
- 2c) la copertura piana deve essere priva di volumi fuoriuscenti, salvo volumi tecnici o elementi vetrati a serra, di altezza massima m.3,00, e comunque nel loro complesso coprenti meno della metà della superficie del tetto e compresi nella sagoma di cui al comma 3 bis dell'art.13 del presente regolamento.
- 2d) le eventuali cornici di coronamento verso pubbliche vie, i gocciolatoi e le altre analoghe opere devono avere stabilità indipendente dalla struttura del tetto.
- 2e) dovranno essere interamente coperti con Verde Pensile tutti i fabbricati interrati o seminterrati accessori (autorimesse, depositi etc) salvo per le parti scoperte necessarie per aereazione dei locali sottostanti o per eventuali altri fattori tecnici;
- 2f) tutte le restanti coperture piane, se di superficie superiore a 20 mq dovranno essere coperte con Verde Pensile per almeno metà della superficie se con trattamento estensivo oppure per un terzo se con trattamento intensivo, fermo restando che:
  - per copertura piana si intendono tutte le parti di copertura con inclinazione compresa fra 0,5 e 16,66% (15°) di qualsiasi tipo di costruzione (sia costituente superficie coperta sia a filo terra, interrata o seminterrata);
  - per verde pensile si intende una copertura con struttura portante adeguatamente impermeabilizzata, protetta e coibentata, contenente sistemi a strati funzionali di supporto alla vegetazione, di drenaggio, di irrigazione, con interposti tessuti filtranti.
  - per trattamento intensivo si intende un sistema di stratificazione sopra la struttura di copertura superiore a 50 cm di spessore, con substrato di terreno da coltivo non inferiore a 25 cm. con possibilità di posa anche di vegetazione arborea d'alto fusto.
  - per trattamento estensivo si intende un sistema di stratificazione sopra la struttura di copertura di almeno 50 cm di spessore con substrato di terreno da coltivo non inferiore a 15 cm. e con sistemi di irrigazione a falda, con spessore complessivo riducibile a 30 cm. nel caso di sistemi di irrigazione automatica aggiuntivi al sistema di falda artificiale.
  - la rispondenza del sistema adottato al presente regolamento deve essere certificata in sede di progetto e di fine lavori da tecnico abilitato in materia agraria e/o paesaggistica .

**3.** I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle

fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.

6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

#### **Art. 40 Cortili e cavedi**

1. I cortili, intendendosi per tali le aree libere da edifici a da bassi fabbricati nei lotti con costruzioni, compresi anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 6,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.

2. L'area dei cortili chiusi per oltre l'80% del proprio perimetro non può risultare inferiore al quarto della superficie complessiva delle facciate che lo recingono (misurata sul piano verticale); la larghezza media deve risultare superiore all'altezza maggiore dei corpi di fabbrica circostanti.

3. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile, nei limiti di cui all'art. 17, comma 2.

4. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 6,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.

5. L'area libera di ogni cavedio non deve essere inferiore a 1/10 della superficie complessiva delle facciate che lo recingono (misurata sul piano verticale); in essa si deve poter iscrivere un cerchio non inferiore a m 4,00 di diametro e il suo lato minore deve essere superiore a m. 4,50.

6. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

7. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia, di larghezza non inferiore a m.4.00, aperto verso lo spazio esterno o chiuso solo da cancelli in modo da agevolare la circolazione dell'aria .

8. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.

9. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

#### **Art. 41 Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Ai fini del presente regolamento 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.

3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

4. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

5. Inferiormente al suolo pubblico e di uso pubblico, fuori degli allineamenti ed al disotto dei marciapiedi, può essere consentita ai proprietari frontisti la costruzione di intercapedini, purché abbiano le seguenti caratteristiche:

a) larghezza netta interna non minore di cm. 70 in qualsiasi punto

b) altezza libera interna non minore di m. 2,20

c) siano munite di lucernari a superficie antisdrucchiolevole, o ventilate con griglie o collocate nello zoccolo del fabbricato o nei sovrastanti marciapiedi purché dotate di tipo antitacco e carrabili,

6. L'uso delle intercapedini su suolo pubblico e di uso pubblico è gratuitamente esteso al Comune ed agli Enti e società che esercitano pubblici servizi. Questi possono disporre delle intercapedini per il passaggio di cavi e tubazioni, con le modalità e condizioni stabilite dal Comune. In dipendenza di ciò il Comune, gli Enti e le società suddetti hanno piena facoltà di accedere alle intercapedini, attraverso il sotterraneo del fabbricato adiacente, o apposite botole da praticarsi nei marciapiedi, ogni qualvolta sia necessario per l'esecuzione dei lavori e la sorveglianza delle condutture.

## **Art. 42        Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni**

- 1.**     Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
- 2.**     Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
- 3.**     Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
- 4.**     Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.
- 5.**     I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.
- 6.**     E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'Autorità comunale, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

## **Art. 43      Muri di sostegno**

**1.** I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito e che al muro corrisponda un edificio posizionato in modo da coprirlo per intero, con le modalità di cui al successivo comma 7; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.

**2.** Quando i muri di sostegno, nel loro complesso, sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

**3.** Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

**4.** I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, fatti salvi i casi di cui al comma seguente, debbono essere realizzati con facciata in masselli di pietra a vista di profondità minima non inferiore a m. 0,10 o in muratura di mattoni lavorati a vista; sono ammessi, in contesti privi di sistemazioni in pietra o mattone, escluse le aree agricole, i Centri Storici e le aree circostanti edifici vincolati <sup>6</sup> e purché con soluzioni adatte all'inserimento ambientale, muri in calcestruzzo con superficie trattata appositamente o muri "verdi" realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica che garantiscano l'attecchimento e la manutenzione spontanea della vegetazione.

**5.** Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale sentita, la Commissione Edilizia, per i soli interventi ad essa sottoposti, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

**6.** L'Autorità comunale, sentita, la Commissione Edilizia, per i soli interventi ad essa sottoposti, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

**7.** Le pareti degli edifici abitabili devono distare almeno m. 3,00 dal ciglio inferiore delle scarpe naturali del terreno con pendenza superiore al 60% o dai muri di sostegno del medesimo, a meno che l'edificio sia realizzato con una parete cieca completamente addossata al muro di sostegno; in tal caso deve essere realizzata una intercapedine larga almeno m.1,00, in cui devono trovare sede gli opportuni drenaggi per l'allontanamento delle acque meteoriche e per impedirne l'infiltrazione nel terreno a diretto contatto con le fondazioni e le strutture perimetrali dell'edificio.

**8.** I movimenti terra di sistemazione dei terreni della piana devono raccordarsi, il più possibile con un'unica livelletta, con la quota dei piani stradali e dei terreni confinanti; nei terreni

<sup>6</sup> con "aree agricole" si intendono le zone E, EM, PPI, VN del P.R.G.C. vigente; con "Centri Storici" e le aree circostanti edifici vincolati si intendono quelle ricadenti nelle zone A-NF-NR-VP o identificati all'art.45 N.d.A. del PRG. vigente

in pendenza sono ammessi riporti sino a m.1,40 di dislivello, comprensivo di eventuali parti fuori terra di piani seminterrati, rispetto al precedente piano di campagna e ai terreni confinanti, sistemati comunque in modo da comportare sui confini la realizzazione di muri di sostegno o di recinzione non superiori a m.0,60, salvo assenso del confinante o eventuali norme stabilite per zone specifiche dal PRG.

#### **Art. 44 Numeri civici**

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti e mantenuti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.
5. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

#### **Art. 45 Parapetti e ringhiere**

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.
2. I manufatti di cui sopra devono:
  - a) avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,20 m;
  - b) presentare resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;non devono:
  - c) essere scalabili;
  - d) presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali: metallo, pietra, mattoni a vista, legno, muratura (intonacata o in calcestruzzo, ove coerente con il contesto) e vetro (ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati); il disegno dei parapetti e delle ringhiere esposti su spazio pubblico deve essere improntato a criteri di semplicità e in ogni caso non emergente rispetto alla composizione

architettonica della facciata e di quelle limitrofe, salvo il caso di progetti d'insieme che dimostrino una valorizzazione dello spazio pubblico attraverso la particolarità del disegno o dei materiali dei parapetti, o una specifica indicazione contenuta in piani urbanistici esecutivi o nel Piano quadro della qualità urbana.

#### **Art. 46      Passaggi pedonali e marciapiedi**

1.      Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2.      L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se 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.
3.      I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio; in ogni caso i proprietari frontisti hanno l'obbligo di provvedere alla nettezza, allo sgombero neve, ad evitare la formazione del ghiaccio e, nel caso di aree o manufatti privati di uso pubblico, alla manutenzione del marciapiede e dei manufatti di loro proprietà che eventualmente fossero inseriti nel marciapiede (chiusini, griglie, lucernari ecc.).
4.      I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.
5.      Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.
6.      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 metalliche idonee allo scopo.
7.      E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, del Regolamento comunale per la pubblicità e delle allegate norme per l'Arredo Urbano.

#### **Art. 47      Passi carrabili**

1.      L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 3,00 e superiore a m.6,50 ed a m.10,50 nel caso di due passi carrai accoppiati, la distanza da un altro passo carrabile (salvo il caso di due passi carrai accoppiati) non deve essere inferiore a m 6,00; in una specifica indicazione contenuta in piani urbanistici esecutivi, o in progetti comunali di opere pubbliche di qualificazione urbana, possono essere stabiliti per singole zone dimensioni standard, o distanze minime tra i passi carrabili, o dal confine di proprietà.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e il filo esterno della carreggiata o tra questo e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m.
6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicano il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
8. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'Art.46 del DPR. 16 dicembre 1992, n.495, così come modificato dall'Art. 36, punto c, del DPR 16 settembre 1996, n. 610.

## **Art. 48        Piste ciclabili**

1.        Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili, attraverso l'attuazione del PRGC e del Piano Urbano del Traffico <sup>6)</sup> e dei suoi piani di dettaglio, la cui attuazione può essere realizzata come opera di urbanizzazione secondaria, purché con le caratteristiche dimensionali, di livelletta e di materiali indicati nel Capitolato tipo comunale per le opere di urbanizzazione adeguato alle norme di legge vigenti.
2.        In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'Art.7 della l.r. 33/1990 sono previsti parcheggi per le biciclette.

---

6 approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 71/2002 e s.m. e i.

## **Art. 49 Portici**

**1.** I nuovi portici, definiti come volume aperto almeno su due lati entro il filo di fabbricazione di un edificio al piano terreno, delimitato da pilastri ed eventualmente dal muro perimetrale, se destinati a pubblico passaggio devono avere:

- dimensioni non inferiori a 3,00 m di larghezza e 3,20 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura, o media, in caso di coperture a volta,
- accessibilità ai sensi della L.13/89 e successivi decreti attuativi, assicurata da apposite rampe,
- pavimentazione con requisiti di sicurezza (antisdrucchiolo) e di pulibilità
- percorsi complanari ai percorsi pedonali stradali (con dislivello massimo m.0,20 reso accessibile con apposite rampe).

**2.** Se lo spazio porticato di nuova costruzione si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 4,50 m.

**3.** Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti ferme restando le norme e le limitazioni previste dal Piano Regolatore Comunale.

**4.** Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, per i soli interventi ad essa sottoposti, ovvero l'Organo competente, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature, previsti dagli allegate normative per il colore, l'arredo urbano, nonché dal regolamento per la pubblicità .

**5.** Oltre alle vie e gli spazi pubblici nei quali é richiesta la formazione di portici ai sensi del PRG, la dotazione di portici va indicata dal Comune, che la può prescrivere o ne può accettare la proposta in sede di strumento urbanistico esecutivo o di permesso di costruzione.

**6.** Sotto i portici di nuova costruzione possono essere praticate nel pavimento aperture per l'illuminazione dei sotterranei, al livello del piano calpestabile del marciapiede e disposte in fregio alla parte percorribile del portico, chiuse con tamponamenti traslucidi pieni purchè non sdrucchiolevoli e con caratteri di idoneità tipologica, strutturale, funzionale. Analoghe aperture, possono essere inserite nel pavimento negli intercolumni dei portici (sia esistenti che di nuova costruzione), purchè munite di griglie calpestabili antitacco o con tamponamenti pieni con gli stessi caratteri di idoneità, allo scopo di aerare e illuminare i sotterranei, di superficie inferiore a 0,50 mq e non ingombranti il percorso libero del porticato.

## **Art. 50 Prefabbricati**

- 1.** Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.
- 2.** In particolare i capannoni devono essere muniti di facciate di testata compiutamente tamponate e finite sia in elevazione che in rapporto alla copertura, con esclusione di travi a vista o elementi tecnici in emergenza.

## **Art. 51 Accessibilità agli edifici e rampe**

- 1.** Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
- 2.** Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
- 3.** La larghezza minima della carreggiata delle rampe è determinata dalle normative per la sicurezza dagli incendi, in rapporto alla dimensione, alla posizione e all'utilizzo degli spazi chiusi serviti; in ogni caso non può essere inferiore a:
  - a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo oppure nel caso di edifici mono-bi famigliari a doppio senso di marcia alternato
  - b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
  - c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo oppure nel caso di edifici mono-bi famigliari a doppio senso di marcia alternato;
  - d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
- 4.** Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
  - a) 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo oppure per gli edifici mono-bi famigliari a doppio senso di marcia alternato.
  - b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
- 5.** Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.
- 6.** In particolare nelle nuove costruzioni i percorsi di collegamento tra i percorsi pedonali pubblici e le parti comuni interne dell'edificio devono :
  - a) essere realizzati con rampe pedonali o interne alle costruzioni, che rispettino le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere

architettoniche.

- b) avere i percorsi con un andamento preferibilmente rettilineo, privi di strozzature, arredi, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni. La loro larghezza deve essere tale da garantire la mobilità nonché, in punti non eccessivamente distanti tra loro, anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote;
- c) avere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percosso con bastone, ove un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate,
- d) essere raccordate con lievi pendenze in presenza di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche.
- e) avere rampe di pendenza contenuta e raccordate in maniera continua col piano carrabile, che consentano il passaggio di una sedia a ruote, ove il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile.

7. Le rampe esistenti, qualora sia documentata l'impossibilità all'adeguamento alle norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sono mantenute nella situazione di fatto.

## **Art. 52            Recinzioni e cancelli**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 33; in ogni caso sono vietate le suddivisioni con recinzioni di spazi esterni comuni nelle aree agricole e di pregio<sup>7</sup>.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale, comunque nel rispetto del disposto dell'art. 26 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada.

3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate, nel rispetto dei limiti posti dal Codice della Strada citate al comma precedente:

- a) con muro pieno di altezza massima di 2,20 m. ; tale tipo di recinzione è ammessa esclusivamente nelle zone destinate ad insediamenti produttivi. Non è ammessa nelle altre zone, salvo si tratti di completamento o recupero di preesistenze pertinenti a complessi di valore storico documentario e salvo che per l'inserimento di box per servizi ( cfr. art.20 delle norme sull'Arredo Urbano allegate al presente RE).
- b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,60 m sovrastato da reti o cancellate (che mantengano un rapporto tra pieno e vuoto inferiore a 1/4) per un'altezza massima complessiva di 2,20 m;

---

<sup>7</sup> si intendono quelle ricadenti nelle zone E, EM, PP1, VN, A-NF-NR-VP o identificati all'art.45 N.d.A. del PRG. vigente

- c) con semplici siepi, o con siepi sovrastanti muretto o cordolo di cui alla lett.b) mantenute ad una altezza massima complessiva di 2,20 m fatte salve altezze inferiori previste negli strumenti urbanistici a tutela di visuali panoramiche e comunque in conformità all'art 10 delle Norme del Verde allegate;
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00m; tale tipo di recinzione è ammessa esclusivamente nelle zone territoriali omogenee di tipo agricolo 8, ove non siano presenti diverse indicazioni di piano particolareggiato.
- e) nei cortili :
  - e1) all'interno di Centri Storici, aree di pregio od edifici vincolati <sup>9</sup> non sono ammesse nuove recinzioni,
  - e2) nelle altre aree od edifici sono ammesse recinzioni solo con siepi vive di altezza massima m.1,50 con interposta rete metallica.

**4.** Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere prescritte per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

**5.** I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono muratura, calcestruzzo, pietra, mattone pieno, privi di elementi decorativi distintivi, salvo casi di particolare unitarietà di insieme con il complesso edificato o con preesistenti recinzioni di pregio, individuate a giudizio della Amministrazione comunale.

**6.** I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono metallo trattato e/o materiali in altra lega ed obbligatoriamente rifinito con coloriture di lunga durata e di minima emergenza rispetto all'intorno nonché legno ; nelle zone agricole e salvo diverse indicazioni di piani urbanistici esecutivi sono ammesse reti in metallo rivestito in plastica verde, staccionate in legno e pali in legno o metallo.

**7.** Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccatto dei muri medesimi.

**8.** I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art.47, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art.47, comma 5.

**9.** Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

**10.** La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

---

8 le zone E, EM, PP1, VN del P.R.G.C. vigente

9 ricadenti nelle zone A-NF-NR-VP o identificati all'art.45 N.d.A. del PRG. vigente

**11.** Le aree di arretramento delle recinzioni previsti dagli strumenti urbanistici vigenti dovranno essere sistemate a verde e/o a marciapiede a cura del proprietario frontista. L'impegno è sottointeso alla richiesta del permesso di costruire o alla DIA, per l'esecuzione della recinzione o per il suo rifacimento.

### **Art. 53        Serramenti**

**1.** Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

**2.** I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza superiore a 2,20 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di almeno 3,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

**3.** In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, per i soli interventi ad essa sottoposti, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture, con particolare riferimento a quanto indicato nelle indicazioni per il Colore allegate al presente RE .

**4.** I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

### **Art. 54        Servitù pubbliche**

**1.** Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
- b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi, alle informazioni per i turisti ;
- e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
- f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
- g) lapidi commemorative;
- h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

**2.** Le aree a parcheggio private asservite ad uso pubblico devono risultare opportunamente e costantemente segnalate a cura ed a carico della proprietà con apposita cartellonistica verticale e segnaletica orizzontale conforme al Codice della Strada.

3. Gli indicatori e gli apparecchi di cui ai commi precedenti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
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. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
6. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
7. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

## **Art. 55 Soppalchi**

1. Ai fini del presente regolamento è definita "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  $\frac{2}{3}$  della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
2. La realizzazione del soppalco è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative ed è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
3. 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) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
  - c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.
4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani ( $N_p$ ) ai sensi dell'art.15 : come tale non ha effetti ai fini del computo del volume ( $V$ ) di cui all'art. 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda ( $S_{ul}$ ) ai sensi dell'art.18.

## **Art. 56 Sporgenze fisse e mobili**

**1.** Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti 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 purché inserite in un progetto complessivo di valorizzazione dell'intero edificio e del contesto circostante; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione ai sensi dell'art.16, comma 2.

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

- a) 1/8 della larghezza della sede stradale o della distanza da un altro edificio, con un massimo di 2,00 m per balconi, pensiline, sporti o bow window con specifico ruolo nel progetto d'insieme delle facciate che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale; fermo restando in ogni caso il vincolo ad un massimo di aggetto di 0,30 m. nei tratti stradali di larghezza inferiore a m.6,00.
- b) 1,50 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo, fatte salve le disposizioni del vigente Regolamento sulla Pubblicità;
- c) 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 4,50 m;
- d) 1,20 m per punti luce purché posti ad altezza superiore a m.2.20 e in se in presenza di marciapiede, ovvero ad altezza superiore a m.4,50 se in assenza di marciapiede su strada veicolare (fermo restando che sono ammesse sporti fino a m.0,30 per luci poste sopra m.2,20 in strade anche senza marciapiede di sezione libera superiore a m.6,00 o nel centro storico, e che per altezze minori valgono le indicazioni di cui all'art. 38.
- e) 0,05 m. per le porte verso strada e le finestre ad altezza inferiore a m.2.20 dal piano del marciapiede, misurata in posizione di massima apertura
- f) 1,00 m., in presenza di marciapiede, e comunque con proiezione non eccedente il marciapiede sottostante, per pensiline di edifici esistenti, purché poste ad altezza superiore a m.2.50 dal piano marciapiede e purchè vi sia la preesistenza sullo stesso fronte dell'edificio di altri elementi aggettanti di pari o superiore sporgenza e posti alla medesima quota inferiore.

## **Art. 57 Strade private**

**1.** La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

**2.** Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche,

fino alla loro immissione nei collettori comunali;  
f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.

**3.** Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

**4.** Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.

**5.** Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

**6.** Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

**7.** Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 4 lx (lux) sul piano stradale.

**8.** Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

**9.** Per le strade di uso pubblico, consortili e vicinali o private devono essere rispettate le distanze minime di cui all'art.36 del DPR 495/92 e smi. (Regolamento d'Attuazione del Codice della Strade) salvo gli allineamenti prescritti dal vigente PRGC.

**10.** Le strade private, gravate di servitù di pubblico passaggio, devono essere costruite, canalizzate e sistemate, illuminate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti. Qualora i frontisti non adempiano agli obblighi di cui al presente articolo, il sindaco previa diffida può, ai sensi delle vigenti leggi, far eseguire d'ufficio quanto è necessario, recuperando la relativa spesa a carico dei frontisti, mediante procedimento di riscossione forzata.

**11.** Sono fatte salve le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali

## **Art. 58 Terrazzi, verande e serre**

**1.** Ai fini delle prescrizioni costruttive di cui al presente articolo, sono definite "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e

lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.

**2.** Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.

**3.** Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.

**4.** Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5% e rispettare comunque quanto indicato all'art. 39 per le tipologie ed i materiali.

**5.** Le verande e le serre sono ammesse in quanto costruzioni accessorie alle abitazioni costituite da pareti vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante e purchè:

- a) risultino da progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio, e si inseriscano coerentemente nel disegno di facciata
- b) gli spazi risultanti siano conformi alle prescrizioni del PRG.
- c) non siano adibite alla permanenza di persone.
- d) la superficie di pavimento non sia superiore a mq.10,00 complessivi per unità immobiliare salvo che si tratti di costruzioni computate nella SUL o di bassi fabbricati non costituenti SUL.

**6.** In presenza di verande o serre nel complesso dell'edificio devono comunque essere osservati i seguenti requisiti:

- a) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda/serra non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda/serra apribile verso l'esterno non deve essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda/serra e di tutti i locali adiacenti sulla medesima;
- b) le cucine o i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande/serre devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
- c) i servizi igienici che si aprono sulle verande/serre devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi devono essere installati apparecchi a fiamma libera;
- d) non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda/serra e i locali interni che su essa si affacciano;
- e) non devono essere installati nelle verande/serre corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- f) qualora siano presenti all'interno delle verande/serre tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda/serra deve essere resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante una apertura priva di vetro situata nella parte inferiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda/serra con un minimo di mq. 0,2;
- g) tubazioni e misuratore possono anche essere collocati in un settore della veranda/serra

separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

7. Non sono considerate serre ai sensi del presente articolo:
- a) le attrezzature mobili stagionali tipo “tunnel” poste su aree verdi in piena terra, costituite da elementi smontabili, privi di zoccolature in muratura e/o qualsivoglia elemento di fondazione; dette attrezzature possono essere realizzate esclusivamente su terreni con pendenza inferiore al 20%, con adeguati scoli delle acque meteoriche atti ad evitare erosioni e per un rapporto di copertura non superiore a 2/3, fatti salvi i limiti di codice civile;
  - b) le serre fisse agricole, che devono rispettare i parametri urbanistici ed edilizi per le attrezzature agricole previste nell'area in cui si collocano.

## **TITOLO VI**

### **ESECUZIONE DELLE OPERE**

#### **Art. 59        Prescrizioni generali**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

#### **Art. 60        Richiesta e consegna di punti fissi**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera assunta al protocollo la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione o comunque la verifica di un funzionario comunale - provvede:
  - a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
  - b) ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

#### **Art. 61        Disciplina del cantiere**

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
  - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
  - b) degli estremi del permesso di costruzione o della denuncia di inizio dell'attività e del nome

del titolare della stessa;  
c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;  
d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;  
tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

**2.** Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione il permesso di costruzione corredato degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.

**3.** I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.

**4.** Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.

**5.** E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

**6.** L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

## **Art. 62      Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

**1.** 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, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.

**2.** Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale il relativo permesso di costruzione ai sensi dell'Art. 35; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.

**3.** Il titolare del permesso di costruzione, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Autorità comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; ove l'intervento interessi il sottosuolo, la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.

**4.** Per quanto concerne i cantieri che interessano le carreggiate stradali, valgono le norme dettate dal Codice della Strada e dai regolamenti in sua applicazione; in ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50-cm<sup>2</sup>, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; 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.

7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.

9. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.

### **Art. 63            Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali**

1. Ogni cantiere deve essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.

2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale

ordina al costruttore e/o al titolare del permesso di costruzione, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

**5.** Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

**6.** I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento o delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

**7.** Ove del caso, l'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità.

#### **Art. 64 Scavi e demolizioni**

**1.** La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

**2.** Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo permesso di costruzione all'Autorità comunale.

**3.** Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

**4.** Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.

**5.** Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del permesso di costruzione di conservare la relativa documentazione.

**6.** La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.

**7.** Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente Art. 61.

## **Art. 65 Rinvenimenti**

**1.** I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione all'Autorità comunale del reperimento; l'Autorità comunale richiede l'intervento degli enti predetti, senza dilazione; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

**2.** Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

**3.** Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.

## **Art. 66 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici**

**1.** Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del permesso di costruzione sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

**2.** In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare de permesso di costruzione ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

## **TITOLO VII**

### **VIGILANZA E SANZIONI**

#### **Art. 67      Vigilanza e coercizione**

1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi della L. 47/1985, come integrata nel D.P.R.380/2001 e dell'art.59 della LR 56/1977, e smi.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

#### **Art. 68      Violazione del regolamento e sanzioni**

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del regolamento edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'Art. 11 della LR.8 luglio 1999, n.19, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. In particolare e fatte salve le sanzioni generali di cui al comma 1 e 3 del presente articolo, per gli interventi sulle facciate eseguite in difformità alle indicazioni preventivamente concordate, tra cui:
  - tinteggiatura eseguita con tinte difformi rispetto a quelle concordate e prescritte,
  - tinteggiatura eseguita con distribuzione delle tinte difforme da quella concordata e prescritta,
  - tinteggiatura e cancellazione di decorazioni dipinte o a graffito o demolizione di decorazioni ceramiche, musive, ecc,
  - tinteggiatura di materiali lapidei, laterizi, cementizi, litocementizi o di intonaci decorativi a vista, e/o rivestimenti coi suddetti materiali,a giudizio insindacabile dell'AC, si richiede il rifacimento parziale o totale dei lavori, previa eliminazione di opere difformi o male eseguite; in caso di inadempienza perdurante l'AC si può sostituire al soggetto inadempiente, far realizzare i lavori riparatori e imputarne ad esso i costi.
3. Per quanto non disciplinato, in ordine alle sanzioni, dalla legge regionale di cui al comma 1, si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689.

## **TITOLO VIII**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 69 Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali**

1. E' facoltà dell'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, esclusivamente per gli interventi di cui all'art. 3 del presente Regolamento, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo .

2. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, confrontanze e distanze dai confini purchè la consistenza dell'edificio preesistente sia accertabile attraverso documenti ufficiali depositati presso uffici pubblici e purchè la richiesta di ricostruzione avvenga entro 3 anni dal crollo; è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:

- a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
- b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.

3. L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.

4. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

#### **Art. 70 Deroghe**

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Giunta Regionale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente - limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse - applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati dalle leggi e dalle direttive vigenti.