



**COMUNE**  
REGIONE PIEMONTE

**DI ORBASSANO**  
PROVINCIA DI TORINO

# Regolamento



# Edilizio

Approvato con D.C.C. 61 del 23/07/2004 e modificato con D.C.C. n. 45 del 26/07/2005 e D.C.C. n. 11 del 27/02/2008

Edizione 2011

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

|   |   |
|---|---|
| <b>Art. 1</b> Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.) ..... | 6 |
| <b>Art. 2</b> Formazione della Commissione Edilizia .....   | 6 |
| <b>Art. 3</b> Attribuzioni della Commissione Edilizia ..... | 7 |
| <b>Art. 4</b> Funzionamento della Commissione Edilizia..... | 8 |

# TITOLO II

## ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

|   |    |
|---|----|
| <b>Art. 5</b> Certificato urbanistico (C.U.) (art. 5 L. R. 19/99) .....   | 10 |
| <b>Art. 6</b> Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) (art.30 del DPR 6/06/2001 n. 380 s.m. i.) ...              | 10 |
| <b>Art. 7</b> Richiesta di Permesso di Costruire presentazione di Denuncia di Inizio Attività e progetto municipale ..... | 11 |
| <b>Art. 8</b> Rilascio di Permesso di Costruire .....   | 14 |
| <b>Art. 9</b> Diniego di Permesso di Costruire .....  | 15 |
| <b>Art. 10</b> Comunicazione dell'inizio dei lavori .....   | 15 |
| <b>Art. 11</b> Voltura di Permesso di Costruire e di Denuncia di Inizio Attività .....                                    | 16 |
| <b>Art. 12</b> Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità .....                     | 16 |

# TITOLO III

## PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

|   |    |
|---|----|
| <b>Art. 13</b> Altezza dei fronti della costruzione (Hf) .....  | 18 |
| <b>Art. 14</b> Altezza della costruzione (H) .....  | 18 |
| <b>Art. 15</b> Numero dei piani della costruzione (Np) .....  | 19 |
| <b>Art.16</b> Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) ..... | 19 |
| <b>Art. 17</b> Superficie coperta della costruzione (Sc).....   | 19 |

|   |    |
|---|----|
| <b>Art. 18</b> Superficie utile lorda della costruzione (Sul) ..... | 19 |
| <b>Art. 19</b> Superficie utile netta della costruzione (Sun) ..... | 20 |
| <b>Art. 20</b> Volume della costruzione (V) .....                   | 21 |
| <b>Art. 21</b> Superficie fondiaria (Sf) .....                      | 21 |
| <b>Art. 22</b> Superficie territoriale (St) .....                   | 21 |
| <b>Art. 23</b> Rapporto di copertura (Rc) .....                     | 21 |
| <b>Art. 24</b> Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) .....         | 22 |
| <b>Art. 25</b> Indice di utilizzazione territoriale (Ut) .....      | 22 |
| <b>Art. 26</b> Indice di densità edilizia fondiaria (If) .....      | 22 |
| <b>Art. 27</b> Indice di densità edilizia territoriale (It) .....   | 22 |
| <b>Art. 27 bis</b> Disposizione transitoria .....                   | 22 |

## **TITOLO IV**

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

|   |    |
|---|----|
| <b>Art. 28</b> Salubrità del terreno e della costruzione .....                        | 23 |
| <b>Art. 29</b> Allineamenti .....   | 24 |
| <b>Art. 30</b> Salvaguardia e formazione del verde .....                              | 24 |
| <b>Art. 31</b> Requisiti delle costruzioni .....                                      | 25 |
| <b>Art. 32</b> Inserimento ambientale delle costruzioni .....                         | 26 |
| <b>Art. 33</b> Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private .....     | 27 |
| <b>Art. 34</b> Interventi urgenti .....   | 28 |
| <b>Art. 35</b> Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione ..... | 28 |

## **TITOLO V**

### **PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

|   |    |
|---|----|
| <b>Art. 36</b> Altezza interna dei locali abitativi .....   | 30 |
| <b>Art. 37</b> Antenne .....                                | 31 |
| <b>Art. 38</b> Chioschi e mezzi pubblicitari .....          | 32 |
| <b>Art. 39</b> Coperture, canali di gronda e pluviali ..... | 33 |

|   |    |
|---|----|
| <b>Art. 39 bis</b> Locali interrati e seminterrati .....                          | 34 |
| <b>Art. 40</b> Cortili e cavedi .....   | 34 |
| <b>Art. 41</b> Intercapedini e griglie di aerazione .....                         | 35 |
| <b>Art. 42</b> Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni .....   | 36 |
| <b>Art. 43</b> Muri di sostegno .....   | 36 |
| <b>Art. 44</b> Numeri civici .....  | 37 |
| <b>Art. 45</b> Parapetti e ringhiere .....  | 37 |
| <b>Art. 46</b> Passaggi pedonali e marciapiedi .....                              | 37 |
| <b>Art. 47.</b> Passi carrabili .....   | 38 |
| <b>Art. 48</b> Piste ciclabili .....  | 39 |
| <b>Art. 49</b> Portici e "pilotis" .....  | 41 |
| <b>Art. 50</b> Prefabbricati e ricoveri per attrezzi agricoli .....               | 40 |
| <b>Art. 50 bis</b> Opere complementari da giardino in regime edilizio libero..... | 40 |
| <b>Art. 51</b> Rampe e scale .....  | 42 |
| <b>Art. 52</b> Recinzioni e cancelli .....  | 42 |
| <b>Art. 53</b> Serramenti .....   | 43 |
| <b>Art. 54</b> Servitù pubbliche .....  | 43 |
| <b>Art. 55</b> Soppalchi e sottotetti .....                                       | 44 |
| <b>Art. 56</b> Sporgenze fisse e mobili .....                                     | 45 |
| <b>Art. 57</b> Strade private .....   | 47 |
| <b>Art. 58</b> Terrazzi .....   | 47 |
| <b>Art. 58 bis</b> Verande .....  | 48 |

## **TITOLO VI**

### **ESECUZIONE DELLE OPERE**

|   |    |
|---|----|
| <b>Art. 59</b> Prescrizioni generali .....  | 50 |
| <b>Art. 60</b> Richiesta e consegna di punti fissi .....                              | 50 |
| <b>Art. 61</b> Disciplina del cantiere .....  | 50 |
| <b>Art. 62</b> Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie .....          | 51 |
| <b>Art. 63</b> Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali ..... | 52 |
| <b>Art. 64</b> Scavi e demolizioni .....  | 53 |
| <b>Art. 65</b> Rinvenimenti .....   | 54 |
| <b>Art. 66</b> Ripristino del suolo e degli impianti pubblici .....                   | 54 |

## **TITOLO VII**

### **VIGILANZA E SANZIONI**

|  |    |
|--|----|
| <b>Art. 67</b> Vigilanza e coercizione .....               | 55 |
| <b>Art. 68</b> Violazione del regolamento e sanzioni ..... | 55 |

## **TITOLO VIII**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

|   |    |
|---|----|
| <b>Art. 69</b> Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali.... | 56 |
| <b>Art. 70</b> Deroghe .....  | 56 |

## **ALLEGATI**

### **SCHEMI ESPLICATIVI**

# 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 legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 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.

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

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.
2. La Commissione è costituita da sette membri tecnici, eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno, assicurando la presenza di membri indicati dalla minoranza. Nel caso in cui nella votazione non risultino eletti tutti i membri, si procederà, seduta stante, ad una votazione di ballottaggio tra i candidati che hanno ottenuto lo stesso numero di voti; tale votazione sarà ripetuta nel caso di ulteriore parità; anche nella votazione di ballottaggio il voto sarà limitato ad un solo nominativo. Non si procede al ballottaggio, nel caso in cui nella prima votazione non risulti eletto nessun candidato indicato dalla minoranza; in questo caso, a parità di voti risulterà eletto il candidato indicato dalla minoranza. Nel caso in cui entrambe le votazioni di ballottaggio non consentano la nomina dei membri mancanti si procederà ad una votazione di ballottaggio nella seduta del consiglio comunale immediatamente successiva; nel caso di ulteriore parità risulterà eletto il candidato in possesso dei seguenti requisiti in ordine di priorità: 1) diploma di laurea; 2) anzianità anagrafica.

La commissione provvede alla nomina di un Presidente e di Vicepresidente che sostituisce il Presidente in caso di assenza o impedimento del medesimo.

3. I membri 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 da curriculum vitae da autocertificare nelle forme di Legge, nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli; almeno tre membri elettivi dovranno essere in possesso di diploma di laurea.

Uno dei membri elettivi deve essere un esperto scelto per la sua specifica competenza in materia di valori ambientali 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 ed i membri appartenenti al Consiglio Comunale.

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:

a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4;

b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.

8. La decadenza è dichiarata dal Consiglio comunale.

9. 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, per:

a) interventi soggetti a Permessi di Costruire che abbiano interferenza con vincoli di tutela previsti dal P.R.G.C. o da leggi di settore;

b) interventi soggetti a Permesso di Costruire o ad eventuali D.I.A. in aree sottoposte a vincolo ambientale, paesaggistico, artistico;

c) progetti per i quali è prevista la Valutazione di Impatto Ambientale;

d) l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati;

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 comunale - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di:

a) strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;

b) convenzioni;

c) programmi pluriennali di attuazione;

- d) regolamenti edilizi e loro modifiche;
- e) modalità di applicazione del contributo di costruzione e/o monetizzazioni;
- f) progetti di opere pubbliche;
- g) ogni intervento che, per la sua complessità, richieda l'esame in sede di Commissione Edilizia.

4. La Commissione Edilizia può enunciare in un documento i criteri e le metodologie che intende adottare per svolgere la propria funzione consultiva, in particolare per quanto concerne la valutazione dei progetti edilizi sotto gli aspetti: dell'inserimento ambientale, degli "standards" di qualità delle costruzioni, dell'estetica, della congruenza dei materiali di cui sia previsto l'impiego.

Detto documento deve essere approvato all'unanimità da tutti i membri della C.E. e deve essere reso pubblico.

La sua validità cessa al termine del periodo di durata della C.E.

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

1. La C.E., su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario; la convocazione, con relativo ordine del giorno, deve essere fatta per iscritto almeno tre giorni non lavorativi prima della data fissata per la riunione, le riunioni della C.E. non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
2. Il Presidente designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione. Il segretario della C.E. non ha diritto di voto.
3. I tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa assistono ai lavori della C.E., senza diritto di voto.
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. Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, e/o alla direzione lavori dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di Permesso di Costruire o di eventuali D.I.A.; quando 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; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando 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 Presidente di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti del Permesso di Costruire o D.I.A., o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
8. La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria. Eventuali prescrizioni tipologiche non devono

stravolgere l'impostazione architettonica del progetto.

9. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede preventivamente numerate e vidimate mediante bollo (o timbro a secco) del Comune e la firma del Segretario comunale.
10. Il verbale deve indicare:
  - a) il luogo e la data della riunione;
  - b) il numero e i nominativi dei presenti;
  - c) gli estremi della pratica in esame (nominativi dei richiedenti, numero di protocollazione e data di presentazione) ovvero dell'argomento puntuale trattato;
  - d) l'esito della votazione ed il parere finale espresso, con la relativa motivazione. I referti della C.E. in merito ad istanze richiedenti atti autorizzativi quali Permessi di Costruire o eventuali D.I.A., dovranno chiaramente esprimere l'approvazione od il diniego. La C.E. potrà esprimere l'approvazione condizionata soltanto laddove occorra completare l'istanza con atti o documenti non richiedenti ulteriore esame della C.E. e la cui completezza e regolarità può essere direttamente verificata dal Responsabile del Procedimento;
  - e) la sospensione dell'esame di pratiche potrà avvenire soltanto quando la C.E. ravvisi la necessità di acquisire ulteriori elementi di conoscenza attraverso l'integrazione di atti, elaborati, relazioni, supplementi istruttori, ovvero mediante lo svolgimento di sopralluoghi;
  - f) la motivazione delle dichiarazioni di voto dissenzienti dalla maggioranza.
11. Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente e dai componenti.
12. Il parere espresso dalla C.E. va trascritto negli atti relativi all'istruttoria delle richieste .

## TITOLO II

### ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

#### **Art. 5 Certificato urbanistico (C.U.) (art. 5 L. R. 19/99)**

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.
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.) (art.30 del DPR 6/06/2001 n. 380 e s.m. i.)**

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata ovvero dal Notaio rogante l'atto di cessione o da tecnici delegati dal proprietario medesimo, nonché dagli aventi diritto ai sensi di Legge; 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.
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. conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

## **Art. 7 Richiesta di Permesso di Costruire presentazione di Denuncia di Inizio Attività e progetto municipale**

1. L'autorità comunale, attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica, disciplina l'attività edilizia ed affida la responsabilità dei relativi procedimenti ad un'unica struttura, lo Sportello Unico per l'Edilizia.

1.1 La presentazione della dichiarazione di inizio attività (DIA) o il rilascio del permesso di costruire sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nella L.R. 13/2007 e s.m.i.

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 o presenta l'eventuale D.I.A. per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili nei casi previsti dalla Legge; il Permesso di Costruire può essere sostituito dalla Denuncia di Inizio Attività accompagnata da relazione a firma di progettista abilitato e da elaborati progettuali nei casi previsti dalla leggi vigenti in materia.

2. La richiesta di Permesso di Costruire o la comunicazione di Denuncia di Inizio Attività sono composte dei seguenti atti:

a) domanda o comunicazione firmata dal richiedente indirizzata all'Autorità comunale contenente (in bollo per il Permesso di Costruire):

- 1) generalità del richiedente;
- 2) residenza, recapito e numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
- 3) nominativo, residenza, recapito e numero del codice fiscale o della partita IVA, nel caso si tratti di società, del progettista;
- 4) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire e indicazione dell'oggetto dell'intervento;
- 5) elenco degli allegati;

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 sottoscritto dal tecnico abilitato e dalla proprietà.

2.1 Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire è comunicato al richiedente o ad un suo delegato il nominativo del responsabile del procedimento

3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere, secondo i criteri specifici eventualmente adottati dal Comune e 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 ed elaborati:

a) estratto della mappa catastale, **aggiornato con indicazione di tutti i mappali confinanti**;

b) estratti degli elaborati del P.R.G.C. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;

c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da:

- 1) una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di 1:500, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti;

- 2) inoltre, per gli interventi su edifici esistenti:
- piante di tutti i piani della costruzione, compresa la copertura, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente in scala adeguata a fornire la corretta descrizione dello stato di fatto. Per edifici civili ed affini la scala di rappresentazione deve essere di 1:100 o maggiore nel caso di particolari esigenze di rappresentazione; per edifici industriali ed affini la scala di rappresentazione deve essere di 1:200 o maggiore nel caso di particolari esigenze di rappresentazione. Gli elaborati grafici devono riportare le misure e le destinazioni d'uso di ogni singolo vano, l'indicazione dei materiali, delle finiture, dei colori in atto;
  - descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica di tutti i fronti dell'edificio e dell'intorno edilizio circostante;
- d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, e dell'intorno edilizio circostante;
- f) 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: simulazione fotografica o grafica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente;
- g) planimetria di progetto, alla stessa scala 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 adeguata a fornire la corretta e completa rappresentazione dei manufatti in progetto. Per edifici civili ed affini la scala di rappresentazione deve essere almeno di 1:100 o maggiore nel caso di particolari esigenze di rappresentazione; per edifici industriali ed affini la scala di rappresentazione deve essere almeno di 1:200 o maggiore nel caso di particolari esigenze di rappresentazione. Gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
- 1) le piante devono essere redatte per tutti i piani, entro e fuori terra della costruzione, compresa la copertura; devono indicare le destinazioni d'uso e le dimensioni di tutti i locali ed i materiali di copertura;
  - 2) le sezioni, almeno due, di cui una in corrispondenza del vano scala, devono indicare le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
  - 3) i prospetti devono rappresentare tutti i fronti della costruzione e contenere i riferimenti di sagoma e degli orizzontamenti di eventuali edifici contigui o vicini; devono altresì riportare l'indicazione dei materiali di finitura visibili dall'esterno, in particolare per quanto riguarda: tipologia dei tamponamenti esterni, rivestimenti, coloriture, zoccolature, davanzali, serramenti e relativi oscuramenti, materiali di copertura, parapetti e ringhiere;
  - 4) i particolari devono rappresentare gli eventuali elementi decorativi indicare con maggior dettaglio materiali, finiture, coloriture dei vari elementi costruttivi;
  - 5) nel caso di interventi su costruzioni esistenti, e nei progetti di variante a progetti già precedentemente approvati, dovrà essere riportata la situazione tecnica, ovvero la sovrapposizione, con i colori di seguito descritti, degli stati di fatto e progetto osservando le seguenti convenzioni di rappresentazione:
    - in colore rosso le nuove opere;
    - in colore giallo le parti in demolizione;

- in colore azzurro le nuove opere previste e non realizzate;
- in colore verde le demolizioni previste e non realizzate;

i) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

5. Il progetto municipale deve essere integrato (all'atto della presentazione per quanto concerne la D.I.A.) da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

A titolo informativo, non esaustivo, si elencano i seguenti elaborati e/o atti integrativi:

- a) approvazione del progetto sotto l'aspetto igienico edilizio da parte della competente ASL, se non sostituibile da autocertificazione nei casi previsti dalla legge;
- b) dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal progettista indicante le attività soggette al controllo di prevenzione incendi;
- c) in presenza di attività soggette al controllo di prevenzione incendi, documentazione comprovante l'avvenuto deposito presso il competente Comando Provinciale dei VV.F. della richiesta di esame progetto;
- d) dichiarazione del progettista abilitato, relazione tecnica, elaborati grafici illustrativi ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i.
- e) dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal progettista indicante gli impianti soggetti alle disposizioni di cui al **D.M. 37/08** e s.m.i.; impegno alla presentazione, unitamente alla dichiarazione di fine lavori, dei progetti finali, per i quali sussiste l'obbligo di redazione ai sensi della predetta Legge, degli impianti;
- f) relazioni tecniche ed elaborati richiesti ai sensi del **D.LGS. 192/05, L.R. 13/07 e D.G.R. attuativi**;
- g) **documenti** dell'impresa esecutrice di cui al D.Lgs **81/2008** e s.m.i.
- h) pareri tecnici, autorizzazioni, nulla-osta qualora interventi edilizi riguardino aree e/o edifici vincolati e/o soggetti a particolari legislazioni specifiche (architettoniche, paesaggistiche, culturali, ambientali, ecc.);
- i) relazioni tecniche ed elaborati richiesti dall'Allegato Energetico/Ambientale, se pertinenti.

6. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare gli elementi di identificazione dell'intervento e la sottoscrizione con firma autentica attestante la presa visione ed approvazione da parte dei soggetti interessati, come di seguito riepilogato:

- a) localizzazione dell'intervento;
- b) nominativo, indirizzo, recapito telefonico e codice fiscale del/i proprietario/i e/o degli aventi titolo;
- c) indicazione sintetica del contenuto dell'intervento in progetto;
- d) nominativo, indirizzo, recapito telefonico e codice fiscale del/i progettista/i;
- e) firma in originale di tutti i comproprietari e/o degli aventi titolo;
- f) il timbro professionale e la firma in originale del/i progettista/i;
- g) nel caso di interventi su unità immobiliari facenti parte di condomini, che abbiano rilevanza od effetti su parti comuni o di godimento comune: nominativo, indirizzo, recapito

telefonico dell'amministratore ed assenso all'esecuzione delle opere in progetto da parte dell'assemblea condominiale.

7. La richiesta di variante al Permesso di Costruire segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti, con l'eccezione di quegli elaborati integrativi (relazioni, elaborati grafici, dichiarazioni) già prodotti in prima istanza che conservano piena validità in riferimento alla richiesta di variante medesima.
8. La richiesta di Permesso di Costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e degli altri progettisti con l'indicazione dei rispettivi ambiti di competenza.

#### **Art. 8 Rilascio di Permesso di Costruire**

1. I Permessi di Costruire sono rilasciati dall'Autorità comunale in forma scritta e sono redatti secondo il modello allegato al presente Regolamento.
2. I Permessi di Costruire sono pubblicati sotto forma di elenco all'albo pretorio del Comune e sono annotati 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 domande di Permesso di Costruire);
  - 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 Permesso di Costruire, del 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, in caso di rateizzazione del pagamento dovuto, 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 i termini, decorrenti dall'inizio dei lavori, entro i quali devono essere 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 Costruire ;
- q) le relazioni tecniche ed elaborati richiesti dall'Allegato Energetico/Ambientale, se pertinenti.
- r) 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;
- s) eventuali atti di vincolo nei confronti del Comune rispetto all'assunzione di particolari obblighi, impegni inerenti la futura utilizzazione degli immobili.

#### **Art. 9 Diniego di Permesso di Costruire**

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

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

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data di inizio dei lavori, almeno 7 giorni naturali e consecutivi prima dell'inizio dello stesso.
2. La comunicazione è redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve menzionare:
  - a) il nominativo, il domicilio ed il recapito telefonico del titolare del Permesso di Costruire e Committente dei lavori;
  - b) il nominativo, il domicilio ed il recapito telefonico del direttore dei lavori;
  - c) il nominativo, il domicilio ed il recapito telefonico dell'Impresa esecutrice principale (di seguito denominata "Costruttore");
  - d) il nominativo, il domicilio ed il recapito telefonico del responsabile di cantiere;
  - e) I nominativi del coordinatore per l'esecuzione dei lavori e del responsabile dei lavori qualora nominati ai sensi del D.lgs **81/2008** e s.m.i.;
  - f) la data di deposito ed il numero di protocollo attribuito dal competente ufficio della denuncia delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, ove presenti, o autocertificazione sottoscritta dal professionista attestante che le opere non rientrano nei casi previsti **dal D.M. 14/01/2008**.
3. La comunicazione di inizio lavori, oltre che dal titolare del Permesso di Costruire e del Committente dei lavori, deve essere firmata anche dal direttore dei lavori, dal costruttore, dal responsabile di cantiere.
4. Qualsiasi variazione dei nominativi dei soggetti menzionati al precedente comma 2 deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del Permesso di Costruire , entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione, mediante comunicazione firmata dai soggetti subentranti.

5. 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. Il titolare del Permesso di Costruire o dell'autorizzazione, contestualmente al deposito della comunicazione di inizio dei lavori formula richiesta di visita in situ del tecnico comunale preposto, per la definizione della quota zero e degli allineamenti di riferimento.

Il tecnico comunale preposto, con preavviso di almeno tre giorni, ed entro cinque giorni dalla comunicazione di inizio dei lavori, effettua il sopralluogo in presenza del titolare del Permesso di Costruire od autorizzazione, o di persona da questi delegata a rappresentarlo, e redige in situ, in duplice copia, il verbale riportante le annotazioni del caso, atte ad individuare i riferimenti occorrenti.

Il verbale viene sottoscritto dal tecnico comunale e dal titolare del Permesso di Costruire, o dalla persona da questi delegata a rappresentarlo, che ne riceve copia.

In caso di necessità, il titolare del Permesso di Costruire deve fornire la mano d'opera, i materiali ed i mezzi occorrenti per la realizzazione di appositi capisaldi.

Il Comune può effettuare ulteriori visite volte allo scopo di controllare tracciati, quote altimetriche, misure planimetriche prima dell'inizio dei lavori e durante lo svolgimento degli stessi.

6. 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 di Permesso di Costruire e di Denuncia di Inizio Attività**

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

2. L'istanza o la comunicazione di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al Permesso di Costruire soggetto a voltura o alla DIA.

3. La voltura del Permesso di Costruire 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 utile per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore Permesso di Costruire o D.I.A. per le opere mancanti, il titolare del Permesso di Costruire o dell' 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, il certificato di agibilità, con 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.

4. Per le strutture e impianti provvisori destinati all'intrattenimento e di insegne o mezzi pubblicitari sospesi o aggettanti, in alternativa alla comunicazione di ultimazione lavori, dovrà essere prodotto apposito certificato di corretto montaggio ad opera di tecnico abilitato.

5. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori o nella planimetria della variante di fine lavori, occorre indicare il tracciato e gli allacciamenti dei sottoservizi che interessano il suolo pubblico.

## TITOLO III

### PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

#### Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (H<sub>f</sub>)

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 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati agibili - con esclusione dei volumi tecnici (sono considerati volumi tecnici quelli necessari per impianti tecnici funzionali all'utilizzo del fabbricato, sia che siano ubicati entro il corpo che sia al di fuori quali torrini per macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici). Per la definizione dei sottotetti agibili o non agibili, vedasi art. 18 comma 3, art. 36 comma 3, art. 55 comma 7.
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, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
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 escluse le opere di natura tecnica funzionali al fabbricato 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.
8. Dal computo dell'altezza dei fronti sono altresì esclusi i maggiori spessori dei solai, fino al valore di 25 cm per i solai di copertura e fino al valore di 15 cm per i solai intermedi, oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di misure di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti.

#### 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.

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

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani 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 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spicco 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.
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. (Nel caso di porticati e tettoie aperte il filo di fabbricazione è costituito dal piano ideale che unisce la faccia esterna dei pilastri o di altri elementi strutturali di sostegno).
3. La distanza tra:
  - a. **filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione fronti stante (D)**, è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
  - b. **filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di proprietà (Dc)**, è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
  - c. **filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds)**, è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada;
  - d. Sono altresì esclusi, per la valutazione del filo di fabbricazione, gli extraspessori di materiale isolante e relativo rivestimento superficiale, dovuti al miglioramento del livello di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica delle facciate, come disciplinato dall'articolo 8 della L.R. 13/2007 e s.m.i..

## **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.
3. Per gli edifici di nuova fabbricazione, e per le parti di edificio realizzate in seguito ad interventi di ristrutturazione edilizia, sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta i maggiori spessori delle murature esterne, tamponature o muri portanti degli edifici, oltre il valore di 30 cm e fino ad un massimo di 25 cm, finalizzati all'incremento dell'isolamento termico ed

acustico o di inerzia termica.

4. Limitatamente agli edifici esistenti, sono altresì esclusi, dal computo della superficie coperta, gli extraspessori di materiale isolante e relativo rivestimento superficiale, dovuti al miglioramento del livello di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica delle facciate, fino ad uno massimo complessivo di ulteriori 25 centimetri rispetto al filo esistente.

#### **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 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;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala con la sola eccezione le sole eccezioni dei vani scala chiusi del patrimonio edilizio esistente e di quelli ricavati internamente a singole unità immobiliari e loro accessori, ai vani degli ascensori ed a quelli conseguenti ad interventi di chiusura con materiali isolanti di edifici realizzati su pilotis, purchè mantengano la funzione ad atrio di uso comune e la trasmittanza degli elementi di chiusura adottati corrisponda almeno a quella prevista dalla legislazione vigente per gli ambienti riscaldati di un edificio di nuova costruzione analogo per tipologia e volumetria;
- d) ai porticati, ai "pilotis" anche chiusi con materiali isolanti (vedi punto c) purchè siano adibiti esclusivamente ad atrio di uso comune, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi 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 locali cantina **come definiti all'articolo 39 bis del presente regolamento**, alle soffitte ed ai locali sottotetto non agibili **come definiti all'articolo 55 del presente regolamento**;
- g) ai cavedi;
- h) ai maggiori spessori delle murature esterne, tamponature o muri portanti degli edifici, oltre il valore di 30 cm e fino ad un massimo di 25 cm, finalizzati all'incremento dell'isolamento termico ed acustico o di inerzia termica;
- i) alle serre, come definite all'articolo 58 bis, realizzate secondo le modalità previste dall'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio;
- l). **alle verande, come definite all'Art. 58bis del Regolamento edilizio, ubicate lungo fronti di edifici il cui orientamento non consente la realizzazione di "serre solari" come definite nell'allegato energetico ambientale al regolamento edilizio, aventi superficie in pianta non superiore a 10 mq.**

#### **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 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 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 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. Dal computo per la determinazione della volumetria sono esclusi i maggiori spessori dei solai, fino al valore di 25 cm per i solai di copertura e fino al valore di 15 cm per i solai intermedi, oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di misure di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti.

#### **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 comprese quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (Nel caso di un cortile comune si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile che compete al lotto secondo le risultanze di un atto pubblico o una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso).

#### **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.
2. Per aree destinate a urbanizzazione primarie, secondarie e indotte si intendono sia quelle acquisite e da acquisire da parte dell'Amministrazione sia quelle assoggettate e/o da assoggettare.

#### **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  $[m^2]/[m^2]$ .

#### **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**

Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli dal 13 al 27, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale Comunale, con le integrazioni necessarie ad ottemperare a quanto previsto dalla DCR 11 gennaio 2007, n. 98 – 1247 – “Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento” e dalla Legge Regionale n°13 del 28/5/2007 e s.m.i.

## **TITOLO IV**

# **INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

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

1. Tutte le aree fabbricabili non ancora edificate dovranno essere sistemate e mantenute decorosamente in modo da evitare una deturpazione dell'ambiente circostante.  
E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) ovvero come discarica di sostanze inquinanti, tossiche, nocive. Gli interventi di trasformazione del suolo e gli interventi edificatori in genere potranno essere autorizzati soltanto dopo che siano state effettuate le indagini atte ad individuare la natura e l'entità dei materiali e delle sostanze insalubri e/o inquinanti e/o tossiche /o nocive depositate, e dopo che siano stati eseguiti gli occorrenti interventi di bonifica e di risanamento del sottosuolo, previa Autorizzazione degli Organi preposti.
2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Organo di controllo in materia igienico-sanitaria e/o nello specifico settore di competenza, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari. Gli oneri per l'effettuazione di prove, verifiche tecniche, rilievi, misurazioni, e per la redazione di pareri, relazioni, certificazioni, 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 preventivamente accertata la sua idoneità edificatoria attraverso le occorrenti indagini idrogeologiche. In tutte le costruzioni devono essere previste opere di drenaggio e di protezione atte ad impedire che l'umidità penetri all'interno dei locali interrati e/o 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. I locali in tutto o in parte interrati devono essere protetti con accorgimenti costruttivi atti a determinarne la permanente e duratura impermeabilità all'acqua.
5. I pavimenti di tutti i locali fuori terra, se destinati ad usi residenziali o terziari, non devono appoggiare direttamente sul terreno bensì devono essere isolati da esso mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,40 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.
6. Il pavimento del piano terreno non deve essere posto a quota inferiore rispetto al terreno circostante l'edificio di appartenenza. Nel caso di edifici edificati su terreno in declivio, naturale od artificiale, tutti i locali destinati ad abitazione devono distare almeno m 3 dal piede della scarpata o dal terrapieno. L'altezza dei muri di contenimento dei terrapieni e l'inclinazione delle scarpate, qualora frontestanti a locali abitabili, deve essere limitata in modo da garantire un rapporto di 2:1 tra la distanza tra i due elementi frontestanti e l'altezza del manufatto o della scarpata misurata nel punto più elevato costituente impedimento alla libera visione.
7. Possono essere ammesse 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, soltanto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, e/o previo ottenimento della relativa autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia, ovvero su asseverazione del progettista.
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. Soltanto nei casi di comprovata impossibilità a soddisfare la predetta condizione a causa della conformazione dei luoghi sono ammesse condizioni tecnologiche alternative previo assenso dell'Ufficio Tecnico Comunale Lavori Pubblici.

9. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che contengono sorgenti di emissione radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

#### **Art. 29 Allineamenti**

1. L'allineamento da tenersi per la costruzione di nuovi edifici, nonché per l'ampliamento e/o la sopraelevazione di edifici esistenti deve rispettare le indicazioni prescrittive fornite dalle tavole e dalle N.T.A. del P.R.G.C. .

#### **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. Negli interventi edificatori devono essere realizzate le aree verdi con le caratteristiche e le dimensioni prescritte dai vigenti strumenti urbanistici, e laddove precisato dal Comune in sede di rilascio del Permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di alberature di essenze concordate con il Comune o di provvedere al mantenimento e riordino di quelle esistenti e di aree boscate.
2. Le alberature di arredo alla viabilità sono poste in atto contestualmente alla realizzazione della viabilità prevista o alle operazioni di trasformazione della viabilità esistente secondo gli schemi allegati all'art. 41 delle N.d.A. corredato delle caratteristiche quantitative e qualitative della viabilità pubblica, nonché in coerenza con quanto previsto nel documento approvato con delibera comunale n° 35 del 4/4/1998 "Aggiornamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione". Le alberature di nuova formazione dovranno essere realizzate mediante l'impiego di specie indigene di prima, seconda e terza grandezza.
3. Le alberature esistenti, poste all'interno di aree pubbliche o costituenti filari della viabilità, non possono essere abbattute.
4. Sono ammessi interventi di abbattimento esclusivamente qualora sussistano documentate (mediante specifica perizia botanica) esigenze di incolumità delle persone e delle cose, nel qual caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di pari qualità e quantità. Non è consentita l'introduzione di specie vegetali estranee all'ambiente specifico, con particolare riferimento alle conifere e più in generale alle specie non autoctone."
5. 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.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,50 m rispetto al medesimo.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non risultino intralci e/o pericoli al transito veicolare e pedonale, ovvero affinché non risultino compromesse la leggibilità della segnaletica, la visibilità di eventuali specchi riflettenti e della carreggiata stradale.
8. 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.
9. L'Autorità comunale, può imporre, mediante 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. In caso di inadempienza dei privati ed in caso di motivi di urgenza l'Amministrazione Comunale provvede agli

interventi occorrenti ponendo le spese effettuate a carico dei proprietari inadempienti, effettuando successivamente la riscossione coattiva delle spese occorse.

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

1. Chiunque diriga od 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, affinché 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 norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
  - a) resistenza meccanica e stabilità;
  - b) sicurezza in caso di incendio;
  - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
  - d) sicurezza nell'impiego;
  - e) protezione contro il rumore;
  - f) risparmio energetico ritenzione del calore e riduzione dei carichi termici estivi.
  - g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

Nell' "Appendice all'art. 31" sono riportati l'elenco delle principali specificazioni di ogni esigenza e l'elenco, ancorché non esaustivo, delle principali leggi di settore alle quali fare riferimento per l'individuazione dei requisiti tecnici e prestazionali.

3. 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 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.
4. 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.
5. La posa di impianti sotterranei nelle sedi stradali e nelle aree di uso pubblico comunali per gli allacciamenti ai pubblici servizi (adduzione idrica ed elettrica, del gas e dei dati) da parte delle aziende erogatrici è effettuata, per quanto possibile, in apposite condutture polifunzionali o in tubazioni sotto i marciapiedi.
6. Le nuove costruzioni classificate degli articoli 122-127 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni devono essere conformi alle prescrizioni dello stesso D.P.R. e relativo regolamento di attuazione e successive modifiche .
7. Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati in quanto applicabili , i disposti di legge relativi ai sistemi di isolamento acustico.

- 7.1. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
  - i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
  - rumori provenienti da laboratori e da attività produttive.
- 7.2. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo tale che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalle intemperie non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso dei locali medesimi.
- 7.3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel. Sono fatte salve le diverse ed ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

### **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 essere in armonia 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.
3. L'Autorità comunale, sentito eventualmente il parere della Commissione **locale del paesaggio**, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
4. L'Autorità comunale, sentita eventualmente la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si armonizzano con le caratteristiche ambientali.
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.
6. La colorazione e la decorazione di edifici deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni tipologiche, esecutive e procedurali previste dai Piani di Settore (piano del colore, dell'arredo urbano ec. ) eventualmente esistenti
7. La sistemazione dei fronti commerciali, l'organizzazione degli spazi espositivi, la scelta dei materiali di finitura, e delle tipologie di insegne pubblicitarie ai sensi del comma 6 dell'art. 22 della DCR N. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i. devono avvenire conformemente a quanto previsto, per gli edifici normati dagli specifici piani di settore eventualmente approvati. Per tutto gli altri edifici compresi nell'ambito commerciale valgono i principi fissati nei piani succitati.
8. Per gli edifici non inseriti nei Piani di Settore (piano del colore, dell'arredo urbano ec. ) eventualmente esistenti le colorazioni dovranno essere preventivamente valutate con il competente Ufficio e dallo stesso autorizzate.
9. Gli elementi compositivi di arredo urbano, quali chioschi, dehors, apparecchi di illuminazione, panchine e sedute da collocare in aree private assoggettate ad uso pubblico devono rispettare le indicazioni tipologiche, formali e costruttive del "Regolamento Chioschi, Déhors e Arredo Urbano" analogamente a quanto previsto per le aree pubbliche.

10. Gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, devono avere caratteristiche conformi ai disposti di legge relativi alle fonti di illuminazione, con basso fattore di abbagliamento, ridotto abbagliamento luminoso e ridotto consumo energetico, nella misura massima ottenibile con le tecnologie disponibili.
11. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui all'art. 7, è richiesta una Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.

### **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.
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 non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche, esecutive e procedurali dei Piani di Settore (piano del colore, dell'arredo urbano ec. )
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 di materiali o di rifiuti ed il loro abbruciamento.
7. Ove le condizioni delle costruzioni o di singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente, alla sicurezza od 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. L'Autorità comunale può far eseguire ispezioni da propri tecnici o richiedendo l'intervento dell'autorità sanitaria competente e/o di altri Organi di tutela e controllo, allo scopo di accertare le condizioni delle costruzioni e disporre di conseguenza i provvedimenti occorrenti.
8. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - al pari che negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non agibili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi dissuasori su cornicioni, tettoie, grondaie e simili.

## **Art. 34 Interventi urgenti**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o ne risultino gravemente pregiudicati i requisiti di agibilità sotto il profilo igienico e/o della sicurezza o si manifestino situazioni tali da costituire rischio per la pubblica incolumità e/o per l'ambiente, il proprietario degli immobili interessati deve procedere 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 che per quanto attiene alla valutazione dell'idoneità degli interventi da effettuare.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori, contestualmente al loro inizio, all'Autorità comunale ed ai competenti Organi di Controllo e Tutela. Entro il termine massimo di 30 giorni dall'evento determinante la necessità dell'intervento, il proprietario deve presentare le istanze occorrenti per ottenere gli atti di assenso normalmente necessari.
3. L'Autorità Comunale, ricevuta la notizia che un edificio o manufatto costituisca pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazioni nei riguardi della pubblica incolumità, indica, dopo un adeguato accertamento, al proprietario o ad altri aventi titolo i provvedimenti più urgenti da adottare.
4. In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate, l'Autorità Comunale, su relazione dell'ufficio tecnico stesso, e fatti salvi i provvedimenti di contingenza ed urgenza richiesti a salvaguardia della pubblica incolumità, intima al Proprietario di provvedere immediatamente alla riparazione, o eventualmente allo sgombero od alla demolizione dell'edificio che minaccia rovina
5. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi del successivo 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 essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
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 preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello Strumento Urbanistico vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.

Fanno eccezione i frontespizi ciechi utilizzati per ospitare sistemi di captazione dell'energia solare, purché:

- a) il sistema tecnologico prescelto e la superficie cieca siano formalmente coerenti con l'edificio stesso ;
  - b) il progetto tenga conto, nelle valutazioni energetiche ed economiche dell'intervento, dei possibili ombreggiamenti dovuti agli edifici esistenti e all'edificazione dei possibili edifici circostanti previsti dal P.R.G.C.;
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti. Per l'occupazione di suolo con steccati, ponteggi od aree di sosta per mezzi operativi, almeno trenta giorni prima della data di inizio dell'occupazione il richiedente deve presentare apposita istanza corredata di: planimetria in scala atta ad individuare l'area oggetto di occupazione;

dichiarazione contenente l'indicazione circa l'uso ed il tipo di opere che intende eseguire; la data di inizio e durata presunta in giorni naturali e consecutivi dell'occupazione. Per periodi di occupazione non superiori alle ventiquattro ore può essere prevista una procedura semplificata. Il rilascio del relativo permesso è subordinato al pagamento del canone di occupazione stabilito dall'Amministrazione con apposito atto deliberativo. Il permesso contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima. Scaduto il termine di occupazione previsto, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del titolare; 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. Nel caso occorra una maggior durata dell'occupazione, entro il giorno di scadenza del periodo di occupazione autorizzato il richiedente deve provvedere a richiedere il permesso alla sua prosecuzione, provvedendo contestualmente al pagamento per l'ulteriore periodo previsto. Al mancato pagamento del canone per la proroga si applicano le stesse disposizioni di cui ai precedenti capoversi. Nel caso di minor durata il richiedente deve dare comunicazione al Comune della cessata occupazione il giorno stesso in cui essa avviene. In tale caso lo stesso può altresì richiedere, entro il termine di trenta giorni, il rimborso del maggior importo corrisposto. Decorso tale periodo senza che il richiedente abbia provveduto a presentare istanza, si intende avvenuta la rinuncia al rimborso stesso.

4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio del permesso può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
5. Gli interventi che comportino la manomissione del suolo pubblico, quali allacciamenti alla fognatura, realizzazione di cavidotti, etc., devono fare riferimento al "Regolamento Scavi".
6. La realizzazione di passi carrai su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico deve essere oggetto di specifica richiesta di Autorizzazione. La materia è regolata dalle norme di Legge vigenti e dalle disposizioni indicate dall'art. 47 del presente Regolamento Edilizio.

## TITOLO V

### PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

#### Art. 36 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".
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 sginci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e regionali, e per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali. In ogni caso l'altezza minima netta interna non deve essere inferiore a m 2,70 per i locali di abitazione, e a m 2,40 per i locali accessori quali bagni, corridoi, disimpegno, ripostigli. Nel caso di ambienti con soffitto inclinato l'altezza media non deve essere minore di m 2,70 nei locali di abitazione e a m 2,40 nei locali accessori quali bagni, corridoi, disimpegno, ripostigli. L'altezza minima non deve essere minore di m 1,80 nei locali di abitazione ed a m 1,40 nei locali accessori quali bagni, corridoi, disimpegno, ripostigli. Valgono le disposizioni di cui alla Legge Regionale 6 agosto 1998 n. 21, limitatamente al recupero di sottotetti, ad uso abitativo, esistenti alla data di entrata in vigore della legge. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi ammessi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.
4. Sono quindi consentite misure minime delle altezze interne inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali in precedenza indicate:
  - a) per le nuove costruzioni, nei casi di:
    - 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie; non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione interna dei locali che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento delle quote di imposta dei solai;
    - 2) 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;
    - 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
  - b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:
    - 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
    - 2) interventi edilizi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, ove non sia in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.
5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di agibilità 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. I ribassamenti di soffitto necessari al transito di impianti in genere non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature occupino, in pianta, una superficie inferiore ad 1/10 del locale, fermi restando i limiti minimi di altezza.

### **Art. 37 Antenne**

1. Nelle costruzioni 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 e la loro collocazione deve essere posta sulla copertura (nella posizione meno visibile da spazi o viabilità pubbliche).

1.1 Per esigenze di tutela dell'arredo urbano le antenne paraboliche debbono:

- a) avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate oppure essere in materiale trasparente;
- b) i convertitori e i relativi supporti ed aste devono anch'essi avere una colorazione simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare, ma possono eventualmente mantenere la zincatura esterna;
- c) in tutti i casi e in tutti gli edifici le antenne, sia condominiali che singole, andranno posizionate sul tetto degli edifici nel lato considerato "interno o verso cortile" o, in subordine, qualora tale soluzione fosse tecnicamente o impiantisticamente non realizzabile, su lato del tetto verso strada;
- d) le antenne paraboliche dovranno avere come dimensione massima un diametro di cm. 150. Oltre tale dimensione si deve fare riferimento alle normative vigenti. Il supporto di appoggio (distanza tra piano di collocazione e bordo inferiore della parabola) non potrà essere maggiore di cm. 50;
- e) le antenne paraboliche poste sul tetto non devono sporgere dal perimetro del tetto stesso e non devono sporgere oltre il punto più alto del tetto (colmo) per più di cm. 100;
- f) per i tetti piani l'altezza massima ammessa è determinata dal supporto di appoggio (massimo cm. 50) e della parabola (massimo cm. 150);
- g) per ogni condominio possono essere installate più antenne, di massima una per ogni posizione orbitale, a condizione che siano raggruppate tutte in un'unica zona della copertura;
- h) la distribuzione delle singole unità interne degli edifici dovrà avvenire attraverso canalizzazioni interne;
- i) è vietata - a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche - l'installazione di antenne paraboliche in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica e nelle aree soggette a vincoli di diversa natura (L. 490/99). In questi casi la proprietà dovrà ottenere il nulla-osta degli enti preposti;

- j) le antenne devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla L. 46/90 s.m.i. (Norme per la sicurezza degli impianti).
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi esterni; 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 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.
  4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore e al piano di Localizzazione Comunale per le antenne di telefonia mobile.

### **Art. 38 Chioschi e mezzi pubblicitari**

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione ed in coerenza con il "Regolamento dell'arredo urbano – chioschi dehors"
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 valgono le disposizioni del presente articolo e del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.
3. L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti. Per l'installazione di qualsiasi impianto pubblicitario luminoso o illuminato sul suolo o su edifici è necessario allegare dichiarazione di idoneità, in riferimento alla legge 46/90 sulla sicurezza degli impianti, rilasciata dalla ditta installatrice del manufatto.
4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20, sia per il mezzo pubblicitario sia per la facciata, nel caso in cui siano interessati fronti di edifici. Il disegno dovrà riportare materiali e colori, oltre a quote, prospetti e sezioni.
5. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
6. I provvedimenti di cui al comma 4 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
7. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 35, commi 3,4, 5. Qualora la collocazione del manufatto comporti la manomissione del sottosuolo pubblico, costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, dovranno essere osservate le norme che la Civica Amministrazione ha previsto in materia. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita nel rispetto del Regolamento Comunale.
8. L'Autorità comunale ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione

di mezzi pubblicitari e per la posa e l'installazione di chioschi di interesse collettivo all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nonchè i limiti dimensionali nel rispetto della legge vigente.

9. Nella Zona Centrale Storica, delimitata da via Frejus, via Ascianghi, via Neghelli, via Rivoli, largo Maranetto, via Circonvallazione Interna, via Di Nanni, via De Gasperi, via Martini, via Bixio, via a Alfieri, via Castellazzo, via Giolitti. P.za Vittorio Veneto, via III Reggimento Alpini, via San Rocco, via Bixio e e come evidenziato nell'allegata planimetria sono ammessi soltanto i seguenti tipi di insegne:

- a) Insegna di pubblico interesse
- b) Insegne a caratteri sciolti
- c) Insegne su supporto;
- d) insegne a bandiera;
- e) Insegne su vetro (vetrofanie)
- f) Insegne dipinte su muro;
- g) Insegne su tenda

non sono ammesse insegne a cassetto luminoso e **a filo di neon.**

Le insegne ai piani superiori non possono riferirsi ad esercizi commerciali posti al piano terreno. È solo ammessa l'insegna su vetro (vetrofania) posta all'interno della superficie vetrata del serramento.

Per quelle già esistenti, alla scadenza ai sensi dell'art. 23 del C.d.S. e art. 53 del Regolamento per l'esecuzione del C.d.S.), si dovrà provvedere alla loro modifica.

#### **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.
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. Si ritiene ottimale la raccolta delle acque piovane, provenienti dalle superfici impermeabili di ciascun lotto, in vasche o invasi artificiali di raccolta, con duplice rete di distribuzione e di scarico, al fine del riutilizzo per uso irriguo, antincendio e simili.
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 interrate 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. Tali pozzetti dovranno rispettare le dimensioni minime di m 0,70 \* 0,70 onde consentire l'ispezionabilità.

## **Art. 39 bis Locali interrati e seminterrati**

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione.
2. I locali seminterrati costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i seguenti requisiti:
  - altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
  - vespaio aerato di m. 0,30 di altezza, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento di cui alle norme vigenti;
  - intercapedine;
  - aeroilluminazione naturale diretta o condizionamento e illuminazione artificiale;
  - scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
  - idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali.

3. I locali sotterranei costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui al precedente comma 2. I locali sotterranei possono essere destinati agli usi di cui al medesimo comma 2, con esclusione delle attività di cucina. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità sanitaria.
4. I locali seminterrati e sotterranei privi dei requisiti di cui al comma 2 non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali accessori quali depositi, archivi, lavanderie.
5. Negli edifici a destinazione residenziale i locali interrati, ad esclusione dei box auto, dovranno essere isolati dal terreno circostante mediante intercapedine avente le caratteristiche stabilite dall'Art. 41 del presente Regolamento edilizio.
6. **Si definiscono locali cantina, agli effetti del presente regolamento, i locali accessori alle residenze, in tutto o in parte interrati, destinati, a magazzino, a deposito, alla conservazione di alcune tipologie di alimenti, ecc.**

**I locali con le destinazioni di cui al comma precedente, non interamente interrati possono definirsi cantine solamente a condizione che non emergano dal suolo per più di m 1,20, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spicco perimetrali, oppure che abbiano altezza interna non superiore a m 2,40.**

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

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.
2. 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, 2° comma.

- 2.Bis I cortili devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi, avente altezza minima di m 4,00.
- 2.Ter In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, a fronte del superamento delle barriere architettoniche. Per contenitori per la raccolta rifiuti devono essere previsti spazi appositi nei cortili e nelle corti.
3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 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.
4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
- altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 m<sup>2</sup>;
  - altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 m<sup>2</sup>;
  - altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 m<sup>2</sup>.
5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso (di dimensioni minime pari a m. 0,9 \* 1,80) nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
7. 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.
7. bis Nel caso in cui i cortili esistenti, o di nuova edificazione, superino i 16 mq, si deve consentire il deposito delle biciclette (mediante l'apposizione di rastrelliere) di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile medesimo.
8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.
8. Cavedi tecnici o passi d'uomo
- a. i cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio;
  - b. nessun locale può affacciarsi sui medesimi;
  - c. essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico;
  - d. i cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

#### **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 o 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. 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.

#### **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 non inferiore a 15°, 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 1,50 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 1,50 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, debbono essere realizzati in blocchi di pietra a spacco o calcestruzzo rivestito con mattoni facciavista, lastre di pietra a spacco o elementi in cls componibili orizzontali e piantumabili.
5. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale 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 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.

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

1. Il Comune assegna, esclusivamente a fabbricati e relative pertinenze, i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, 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.
  - 1.1 Nel caso di apertura al traffico di una nuova strada e/o piazza, la Giunta Comunale provvede, a fronte del favorevole collaudo dell'opera, all'attribuzione del toponimo della Via, o/e della Piazza entro 30 giorni dal collaudo stesso.
  - 1.2 I numeri civici vengono assegnati entro 30 giorni dal protocollo della richiesta e comunicati al richiedente e agli uffici interessati; nel caso di nuove costruzioni l'attribuzione verrà fatta d'ufficio in conseguenza del documento di fine lavori.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 1,50 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 dare comunicazione al Comune affinché i numeri civici 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 1,50 m;
  - b) presentare notevole 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, legno, cemento facciavista, materiali lapidei, mattoni pieni, muri intonacati; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.
4. Con normativa specifica da inserirsi nei vari piani di settore (piano del colore, dell'arredo urbano ecc) potranno essere definite tipologie e materiali particolari per i fabbricati ricadenti nell'area di vecchio impianto di cui al comma 9 dell'art. 38.

#### **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'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. 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. Il Comune può prescrivere l'utilizzo di specifici tipi di materiale e imporre specifiche modalità di esecuzione dei manufatti per zone particolari del proprio territorio.
3. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
4. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
5. Salvo diversa indicazione del P.R.G.C., 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%. Qualora la larghezza della strada non consenta tale dimensione, il marciapiede dovrà essere realizzato a raso.
6. 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%.
7. 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 o in altro materiale idonee allo scopo.
8. 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.
9. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salvo l'applicazione della relativa tassa, previa autorizzazione dell'Autorità Comunale e limitatamente alla larghezza del marciapiede stesso.

#### **Art. 47. Passi carrabili**

1. Si intende per passo carrabile lo spazio destinato all'accesso veicolare agli edifici o ad aree laterali alla strada adibite allo stazionamento dei veicoli; tale accesso costituisce un'interruzione fisica del marciapiede o della strada ed è generalmente identificabile con un manufatto costituito da lastre di pietra o marmo e da altri materiali.
2. La realizzazione dei passi carrabili deve essere autorizzata dall'Ente proprietario della strada o dello spazio da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione. I passi carrabili saranno individuati con appositi segnali di divieto di sosta.
3. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
4. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
5. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m e superiore a 5,00 m, per le zone industriali è consentita un'ampiezza fino a 10 m; la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 0,60 m e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 0,30 m.

6. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima 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.
7. 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.
8. L'autorizzazione all'apertura di nuovi passi carrabili viene rilasciata ai sensi di quanto previsto dal nuovo Codice della Strada e dal regolamento di esecuzione, e può essere modificata o revocata in qualsiasi momento, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse o di tutela della sicurezza stradale, senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo.
9. I passi carrabili relativi a nuove costruzioni si intendono automaticamente autorizzati qualora siano previsti e indicati nei progetti allegati alle rispettivi permessi di costruire, e purché il richiedente presenti, unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire, ovvero alla Denuncia di Inizio Attività, l'apposita istanza di autorizzazione all'apertura di un passo carrabile ed alla collocazione dell'apposito segnale.
10. I passi carrai già esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, in deroga alle norme ivi contenute, possono essere mantenuti nello stato di fatto.
11. In caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che comportino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni per l'apertura dei passi carrai, l'ufficio tecnico comunale può prescrivere l'adeguamento anche parziale alle norme dei passi carrai esistenti, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
12. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.

#### **Art. 48 Piste ciclabili**

1. Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili in modo da incentivare sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale alternativo al traffico veicolare.
  - 1.1 La realizzazione e le caratteristiche delle piste ciclabili sono regolate dalle prescrizioni del P.R.G.C.
  - 1.2 In ogni caso la loro larghezza non può essere inferiore a m. 1,50 per i sensi unici e 2,50 per i doppi sensi di percorrenza, salvo deroghe. Nel caso siano affiancate a percorsi veicolari, le corsie destinate alle biciclette devono essere definite con apposito segno grafico e, ogni volta che sia possibile, da cordoli o altri elementi di separazione e protezione. Le piste ciclabili devono essere pavimentate con materiali antisdrucchiolevoli ed uniformi.
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.

#### **Art. 49 Portici e "pilotis"**

1. I nuovi portici destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 3,00 m di larghezza e 2,70 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il piano d'imposta non può avere altezza inferiore a 2,50 m.

2. Se lo spazio porticato 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 e l'altezza non dovrà essere inferiore a 2,70 m.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, 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.
5. Nei piani pilotis non è consentita la sosta degli autoveicoli.

#### **Art. 50 Prefabbricati e ricoveri per attrezzi agricoli**

1. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.
2. I ricoveri per attrezzi agricoli al servizio dell'attività orticola per autoconsumo, ove espressamente consentiti dal P.R.G.C., devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
  - a) pianta quadrata di m.3,00 di lato massimo;
  - b) altezza m. 2,50;
  - c) sporgenza massima del filo di gronda dal filo del fabbricato m. 0,60;
  - d) tetto a due falde o a capanna, con manto di copertura in laterizio;
  - e) eventuali tamponamenti in legno di colore naturale.

Detti ricoveri devono essere di decorosa fattura e pertanto è tassativamente vietato l'utilizzo di assi, lamiere, materie plastiche o qualsivoglia materiale di recupero. Per gli stessi è inoltre fatto espresso divieto di allacciamento ai servizi pubblici.

#### **Art. 50 bis Opere complementari da giardino in regime edilizio libero**

1. **Sono considerate opere accessorie in regime edilizio libero quei manufatti cui, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e di ingombro, non si riconosce superficie coperta o volume. Rientrano fra le opere suddette i seguenti manufatti realizzabili in ambiti con destinazione escusivamente residenziali:**
  - a) **fioriere;**
  - b) **voliere;**
  - c) **forni in muratura e/o barbecue di uso familiare;**
  - d) **gazebo ad uso familiare costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con dimensione dei montanti non superiore a cm 5 di lato) o legno (con dimensione dei montanti non superiore a cm 10 di lato), con copertura in tela o cannicciato, completamente aperta su tutti i lati e avente altezza al colmo non superiore a m 2.70 e superficie non superiore a mq 12 nella misura di numero uno per proprietà.**
  - e) **La distanza dai confini e dalle strade deve essere non inferiore a m. 1,50.**

#### **Art. 51 Rampe e scale**

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%. Sono fatte salve comunque prescrizioni diverse in materia di prevenzione incendi.

3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:
  - a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo salvo che negli edifici mono e bifamiliari per i quali non è obbligatoria l'installazione di semafori;
  - b) 4.50 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
  - c) 3,00 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - d) 4,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente
- e) In ogni caso debbono essere rispettate le prescrizioni di sicurezza antincendi cft.: DM 1 febbraio 1986
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
  - a) 5.50 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - b) 6.00 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
  - c) In ogni caso debbono essere rispettate le prescrizioni di sicurezza antincendi cft.: DM 1 febbraio 1986
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 0,70 m. se questo rappresenta una via di fuga ai sensi del DM 1 febbraio 1986.
6. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.
8. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.
9. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari.
10. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante aperture di superficie non inferiore a mq. 1 per ogni piano servito. La chiusura di vani scala nei fabbricati esistenti, finalizzata al miglioramento dell'isolamento termico ed acustico o di inerzia termica, non comporta, come previsto all'art.18, aumento di superficie utile lorda del fabbricato, purchè la trasmittanza degli elementi di chiusura adottati corrisponda almeno a quella prevista dalla legislazione vigente per gli ambienti riscaldati di un edificio di nuova costruzione analogo per tipologia e volumetria.
11. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
12. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono ammessi anche in aggiunta ai volumi esistenti, e

in deroga agli indici di fabbricabilità (indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e rapporto di copertura (Rc) qualora essi consistano in rampe o ascensori esterni ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

13. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

#### **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.

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.

3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

a) con muro pieno di altezza massima di 2,00 m;

b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,80 m sovrastato da reti, cancellate (**anche parzialmente incorniciate con elementi in muratura**) o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00 m;

c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m;

d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m;

e) con staccionata a giorno in legno, con pali infissi nel semplice terreno con altezza massima di 2,00 m e singoli elementi.

Nelle zone residenziali sono ammesse recinzioni :

- Tra proprietà private della tipologia a), b), c), d), e);
- Verso gli spazi pubblici della tipologia a)(solo in caso di ricostruzione di muri preesistenti), b), c), .

Nelle zone industriali o terziarie sono ammesse recinzioni:

- Tra proprietà private della tipologia a), b), c), d) con un'altezza massima di mt.2.50;
- Verso spazi pubblici della tipologia b), c), d).

Nelle zone agricole sono ammesse recinzioni:

- Per edifici di carattere storico-artistico documentario individuati dal P.R.G.C. del tipo a) (solo nel caso di ricostruzione ad ampliamento nelle stesse dimensioni e con le stesse caratteristiche di recinzioni preesistenti), b), d), e);
- E difici per l'abitazione e per le attività dell'azienda del tipo b), d), ed e).

Sono fatte salve eventuali prescrizioni specifiche impartite dal P.R.G.C. e da strumenti urbanistici esecutivi.

4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse 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 materiali lapidei, mattoni pieni, muri intonacati, elementi in cemento faccia a vista.

6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate o recinzioni sono metallo, legno mattoni pieni o altri materiali, previo assenso dell'Autorità Comunale.

7. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni con le tipologie indicate al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi, con riferimento alle prescrizioni per le singole zone in cui gli stessi devono essere realizzati.

8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 3,00 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 5, e rispettano la disposizione di cui all'art. 47, comma 6. E' consentita la realizzazione di tettucci a copertura degli accessi pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni anche sporgenti, oltre il confine di proprietà prospiciente spazi pubblici o asserviti ad uso pubblico limitatamente alle parti del sedime destinato a marciapiede e a verde sulle quali non sia possibile il transito dei veicoli. L'altezza minima misurata alla gronda non può essere comunque inferiore a m 2,50. L'Autorità Comunale potrà impartire prescrizioni più limitative in casi particolari dandone motivata giustificazione.
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.

#### **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 non inferiore a 2,50 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza non inferiore a 2,50 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 al di sotto dell'altezza di 4,50 m misurata dal piano stradale.
3. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture.
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 implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.
5. Per gli edifici compresi all'interno della Zona Centrale Storica così come definito dal comma 9 dell'art. [38](#) valgono le prescrizioni contenute nei Piani di Settore (piano del colore, dell'arredo urbano ec. ) eventualmente esistenti.

#### **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;

- 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. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente 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.
  3. 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.
  4. 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.
  5. 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.
  6. 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, a cura dei proprietari degli edifici interessati, rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

#### **Art. 55 Soppalchi e sottotetti**

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:
  - a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
  - b) 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 effetto 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.
5. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale

soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianti di climatizzazione di illuminazione conformi alle disposizioni previste dalla competente autorità sanitaria.

6. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici, compresi nella sagoma di copertura.
7. I sottotetti agibili di nuova costruzione (fatto salvo quanto previsto all'art. 36, comma 3) dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - a) E' ammessa controsoffittatura per le altezze eccedenti 3,50 m
  - b) sono ammesse terrazze a cielo aperto se recinte da parapetti di altezza minima di mt. 1,10 con eventuale falda di copertura protratta fino alla gronda e ad inclinazione costante;
  - c) sono ammesse aperture verticali, ed eventuali balconi, sui timpani;
  - d) l'illuminazione dei locali interni, al di fuori delle aperture sulle terrazze di cui al punto b, potrà avvenire solo con lucernari ed abbaini con colmo orizzontale;
  - e) I soffitti con falde inclinate, partendo da una linea di imposta minima su parete verticale di 1,80 m per i locali di abitazione e di 1,40 m per gli spazi accessori e di servizio, dovranno determinare un'altezza media di 2,70 m per i primi e di 2,40 m per gli altri. Il limite di altezza dei locali deve essere verificato al netto delle eventuali controsoffittature.
  - f) Il rapporto tra la superficie aero illuminante e quella del locale pertinente deve essere almeno 1/8;
  - g) All'interno del Vecchio Nucleo (così come perimetrato nella tavola del P.R.G.C.) non sono consentite coperture a tetto piano e le falde dei tetti dovranno avere pendenza massima del 60%;

**8. Si definiscono sottotetti non agibili i sottotetti accessori ed i sottotetti tecnici.**

**9. Si definiscono sottotetti accessori i volumi sovrastanti ed attigui l'ultimo piano a destinazione residenziale, compresi nella sagoma della copertura, suscettibili di destinazione accessoria alle unità abitative principali (quali ad esempio sala hobby e gioco bimbi, lavanderia, stenditoio, stireria, sgombero).**

Tali volumi non possono essere considerati unità immobiliare autonoma, e quindi devono essere accatastati esclusivamente come pertinenza di altra unità immobiliare esistente. In quanto accessoria dell'abitazione, la sua superficie concorre, secondo i disposti dell'Art.2 del D.M. 10/5/1977 con quella dell'abitazione di cui è pertinenza, alla determinazione del contributo sul costo di costruzione.

Questi sottotetti non vengono conteggiati nella S.u.l., altezza dei fronti dell'edificio e volume, e possono essere realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) sono ammesse terrazze e logge se recinte da parapetti di altezza minima di mt. 1,10 con una superficie massima pari al 6% della superficie netta del sottotetto;
- b) sono ammesse aperture verticali;

- c) l'illuminazione dei locali interni, al di fuori delle aperture sulle terrazze di cui al punto b, potrà avvenire solo con lucernari ed abbaini con colmo orizzontale;
- d) i soffitti con falda/e inclinata/e, partendo da una linea di imposta minima su parete verticale di 0,80 m, dovranno determinare un'altezza media inferiore a 2,40 m;
- e) il rapporto tra la superficie aero illuminante e quella del locale pertinente deve essere non superiore a 1/12;
- f) all'interno del Vecchio Nucleo (così come perimetrato nella tavola del P.R.G.C.) non sono consentite coperture a tetto piano e le falde dei tetti dovranno avere pendenza massima del 60%.

**10. Si definiscono sottotetti tecnici i volumi sovrastanti ed attigui l'ultimo piano agibile a destinazione residenziale, compresi nella sagoma della copertura, non suscettibili di destinazione accessoria alle unità abitative principali.**

**Questi sottotetti non vengono conteggiati nella S.u.l., altezza dei fronti dell'edificio e volume, e non potranno essere accessibili se non con scala retrattile – botola e con passo d'uomo a filo copertura (entrambi di mq 0,50 massimi), per consentire lavori manutentivi al tetto.**

**Tali sottotetti dovranno avere altezza massima interna non superiore a 220 cm ed altezza massima all'imposta non superiore a 50 cm, e dovranno essere privi di abbaini, tramezzature e servizi, nonché avere una superficie illuminante non superiore ad 1/20 della superficie di pavimento.**

#### **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; 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) 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,50 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
  - b) m. 1,20 e comunque non eccedenti la larghezza del marciapiede per sporgenze a protezione di ingressi carrabili e pedonali, di finestre e pensiline con altezza minima dal marciapiede di m. 2,50, nel caso di edifici uni e bifamiliari di vecchio impianto posti a filo del sedime stradale in presenza di marciapiede per cui non è prevista la sormontabilità del traffico veicolare; in tutti gli altri casi la sporgenza massima non può superare i m. 0,30. La struttura dovrà di norma essere realizzata in legno e la copertura in tegole dello stesso tipo del tetto dell'edificio. L'autorità Comunale potrà prescrivere l'uso di altri materiali. Non sono ammesse pensiline sui fronti di edifici che presentano particolari vincoli di tutela o prescrizioni da parte del PRGC o regolamenti specifici di settore.
  - c) 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 2,30 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del percorso pedonale a raso. In ogni caso le medesime non potranno invadere lo spazio destinato alla circolazione dei veicoli.

d) 0,30 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,30 m.

3. La realizzazione di sporgenze fisse o mobili aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

#### **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, compresi i consumi energetici, nei casi di cui al comma 7.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 6,00 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 opportunamente dimostrato in fase progettuale.

6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero, riordino, o completamento 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 minimo 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.

#### **Art. 58 Terrazzi**

1. 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 agibili 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%.

#### **Art. 58 bis Serre e Verande**

1. La chiusura di logge, balconi e terrazzi mediante pareti vetrate può essere consentita ed è subordinata all'approvazione di un progetto tipo, dal quale risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria; tale progetto dovrà essere esteso all'intera facciata dell'edificio ed approvato dall'assemblea del condominio o, nel caso in cui il condominio non sia costituito, dalla totalità dei proprietari
2. Le chiusure si dividono in due categorie funzionali:
  - a) Le verande, che hanno lo scopo esclusivo di rendere maggiormente fruibili logge, balconi e terrazzi, attraverso una loro protezione dagli agenti atmosferici, essendo gli eventuali vantaggi energetici conseguibili poco significativi, non preventivamente valutati. La loro realizzazione può essere consentita solo ed esclusivamente sui lati degli edifici non prospicienti spazi pubblici, e comunque non sui fronti principali.
  - b) Le serre, che hanno un effetto positivo significativo e calcolabile sul bilancio termico invernale dell'alloggio e/o dell'edificio su cui sono collocate, abbinato o meno allo scopo di rendere maggiormente fruibili logge, balconi e terrazzi, attraverso una loro protezione dagli agenti atmosferici. Le caratteristiche energetiche richieste alle serre, sia di tipo attivo che di tipo passivo, sono descritte nell'Allegato Energetico Ambientale che integra il presente Regolamento Edilizio. La loro realizzazione può essere consentita anche sui lati degli edifici prospicienti spazi pubblici e sui fronti principali.
3. Le singole serre o verande dovranno soddisfare, in ogni caso, le seguenti prescrizioni:
  - 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.
  - b) la superficie finestrata della veranda/serra apribile verso l'esterno non deve essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici del pavimento della veranda/serra e di tutti i locali che si aprono sulla medesima;
  - c) i servizi igienici che si aprono sulla veranda/serra devono essere dotati di adeguato impianto di ventilazione forzata con scarico diretto all'esterno della veranda/serra;
  - d) le chiusure interposte tra la veranda/serra e i locali interni che si affacciano su di essa devono essere mantenuti;
  - e) nella veranda/serra non devono essere installati corpi ed apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico sanitari, impianti di cucine e apparecchi a fiamma libera;

- f) in via transitoria, le disposizioni del presente articolo non esplicano effetti anche sotto il profilo del conteggio delle veranda/serra nella superficie utile lorda, nei confronti degli edifici per i quali sia stato approvato un progetto tipo in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento. Per gli stessi si applica la normativa previgente.

4. La realizzazione delle verande, dovrà inoltre soddisfare i seguenti requisiti:

- a) La realizzazione di tutte le verande previste nel progetto tipo dovrà avvenire su tutta la facciata, anche in tempi successivi, in modo tale da realizzare prospetti omogenei.
- b) cucine, locali con posto di cottura o con presenza di fiamma libera che si aprono sulla veranda e non dotati di altre aerazioni devono avere garantito un adeguato ricambio d'aria secondo le normative vigenti;
- c) qualora all'interno della veranda siano presenti tubazioni di distribuzione del gas o misuratori, la veranda deve essere resa direttamente comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro, situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie di pavimento della veranda, con un minimo di 0,20 m<sup>2</sup>; tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria, purchè lo stesso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

5. La realizzazione delle serre, dovrà inoltre soddisfare i seguenti requisiti:

- a) La realizzazione di tutte le serre previste nel progetto tipo dovrà avvenire su tutta la facciata, in un'unica soluzione temporale, in modo tale da realizzare prospetti omogenei e da massimizzare i vantaggi energetici su tutto l'edificio.
- b) cucine, locali con posto di cottura o con presenza di fiamma libera che si aprono sulla serra devono avere un dispositivo di aerazione comunicante direttamente con l'esterno. I suddetti dispositivi di aerazione devono garantire i ricambi d'aria previsti dalle normative vigenti;
- c) qualora all'interno della serra siano presenti tubazioni di distribuzione del gas o misuratori questi dovranno anche essere collocati in un settore della serra separato dalla restante parte con apposita parete divisoria. Il suddetto settore deve comunicare direttamente con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro, situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie di pavimento del settore, con un minimo di 0,20 m<sup>2</sup> e reso accessibile per l'ispezione. In questo caso, la superficie ed il volume del settore, non potranno essere considerati all'interno delle valutazioni energetiche sull'efficienza della serra.

## 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 anche per quanto attiene le normative di sicurezza ed igiene del lavoro.
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 raccomandata con avviso di ricevimento, 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 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 Costruire o della denuncia di inizio dell'attività e del nome e del n° telefonico del Committente;
  - c) della denominazione e del n° telefonico dell'impresa assuntrice dei lavori e delle imprese subappaltatrici;
  - d) dei nominativi e dei n.ri telefonici del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere, del calcolatore e direttore dei lavori delle opere in

conglomerato cementizio, dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori e del responsabile dei lavori.

2. Il cartello e il sistema di sostegno dovranno essere realizzati con materiali di adeguata resistenza alle intemperie. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Il cartello può riportare altre indicazioni oltre a quelle contenute nel comma 1; ad esempio, i nominativi dei progettisti degli impianti tecnologici
4. Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività corredate degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
5. 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.
6. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
7. 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).
8. 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 la relativa concessione 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 Comune può chiedere apposita cauzione a garanzia dei danni che possono essere conseguenti alle attività dei punti 1 e 2.
4. Il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, 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; la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.
5. 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.
6. 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 giallo e di superficie minima di 50,00 cm<sup>2</sup>, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare. Recinzioni, sbarramenti, scritte, segnali, protezioni dovranno essere di natura tale da risultare costantemente ben visibili.

Qualsiasi genere di sbarramenti, protezioni, segnalazioni e avvisi dovranno essere mantenuti in efficienza per tutta la durata dei lavori.

Quando, per esigenze lavorative, si renda necessario rimuovere in tutto o in parte tali recinzioni, dovrà essere previsto un sistema alternativo di protezione, quale la sorveglianza continua delle aperture, che non consenta l'accesso di non addetti ai luoghi di lavoro.

I sistemi di protezione devono comunque essere ripristinati non appena vengono a cessare i motivi della loro rimozione e comunque sempre prima di sospendere la sorveglianza. Inoltre, fino al completamento delle protezioni per il passaggio o lo stazionamento di terzi lateralmente o sotto posti di lavoro sopraelevati, la zona esposta a rischio di caduta accidentale di materiale dall'alto deve essere delimitata e/o sorvegliata al fine di evitare la presenza di persone.

7. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso ovvero quando non sono direttamente sorvegliate; 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.
8. 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.
9. 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.
10. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 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.

L'impresa/e addetta ai lavori dovrà:

- predisporre affinché gli ambienti, gli impianti, i mezzi tecnici ed i dispositivi di sicurezza siano mantenuti in buona ed efficiente condizione, provvedendo altresì a fare effettuare le verifiche ed i controlli previsti;
- effettuare la sorveglianza dello stato dell'ambiente esterno e di quello interno, in relazione ai fattori ambientali identificati nei piani di sicurezza e coordinamento e piani operativi di sicurezza quali : recinzioni; vie di transito ; opere preesistenti e costruende, fisse o provvisionali; reti di servizi tecnici; di macchinari, impianti, attrezzature; luoghi e posti di lavoro; servizi igienico-sanitari e quant'altro possa influire sulla sicurezza degli addetti ai lavori e dei terzi;
- procedere, dopo piogge, nevicate o altre eventi atmosferici e calamità naturali e dopo le interruzioni prolungate dei lavori, al controllo della stabilità dei terreni, delle opere provvisionali, delle reti di servizi e di quant'altro possa avere rilevanza per la sicurezza.

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. Nel caso di interventi su edifici già abitati tutti i ponteggi potranno essere provvisti di idonei sistemi antifurto ed antintrusione. Nei lavori comportanti emissioni di residui solidi di lavorazioni, su spazi pubblici, quali ad esempio la spicconatura delle facciate, con il rischio di caduta di materiali dall'alto, i ponteggi devono essere dotati di mantovane parasassi, da disporsi ad una altezza di 4.50 m. dal piano stradale più un ulteriore livello ogni dodici metri di altezza del fabbricato misurati dal piano stradale. Nei lavori comportanti emissioni di liquidi di lavorazioni su spazi pubblici, quali ad esempio il lavaggio delle facciate, i ponteggi devono essere interamente rivestiti con teli impermeabili.

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 Costruire o di eventuale D.I.A., 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.
8. Ciascuna delle imprese incaricate a svolgere lavori all'interno del cantiere deve comunque:
  - disporre affinché siano attuate tutte le misure di sicurezza e di igiene previste dai piani di sicurezza e più in generale, che assicurino comunque i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge e dalle più aggiornate norme tecniche, mettendo a disposizione i mezzi necessari;
  - rendere edotti ed aggiornati, i dirigenti, i preposti, i soggetti per la prevenzione e protezione dei rischi, i lavoratori in funzione alle rispettive attribuzioni e competenze, sulle esigenze di sicurezza aziendale e sulle normative con riferimento ai piani di sicurezza ed alle disposizioni di legge in materia;
  - individuare e nominare i soggetti incaricati di dirigere, sovrintendere e sorvegliare i lavori.
  - mettere a disposizione dei lavoratori i dispositivi di protezione e disporre che i singoli lavoratori osservino le vigenti norme di prevenzione

#### **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 apposita autorizzazione all'Autorità comunale.

3. Nelle opere di demolizione devono essere impiegate tutte le cautele necessarie ad evitare qualsiasi danno a cose e persone, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento e molestia ai fabbricati vicini Ed è tassativamente vietato:
  - a) tenere accumulati in qualsiasi luogo materiali provenienti da demolizioni quando possa esserci pericolo di incendio;
  - b) accumulare materiali di demolizione nei piani superiori degli edifici, sulle coperture o sulle opere provvisorie.
4. 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.
5. 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.
6. 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 Costruire o della Denuncia di Inizio Attività di conservare la relativa documentazione.
7. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
8. 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 dell'Autorizzazione agli scavi 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 dell'Autorizzazione agli scavi; 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 dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001, e dell'articolo 59 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
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 rimosse 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 legge regionale 8 luglio 1999 n. 19, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. 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, 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; 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.

# ALLEGATI

## ALLEGATI

|         |    |   |
|---------|----|---|
| Modello | 1  | Certificato Urbanistico (C.U.)                                    |
| Modello | 2  | Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)     |
| Modello | 3  | Comunicazione interventi edilizi liberi                           |
| Modello | 4  | Segnalazione Certificata di Attività                              |
| Modello | 5  | Denuncia di Inizio Attività sostitutiva del Permesso di Costruire |
| Modello | 6  | Verbale di Asseverazione D.I.A.                                   |
| Modello | 7  | Richiesta di permesso di costruire                                |
| Modello | 8  | Comunicazione di Inizio dei Lavori                                |
| Modello | 9  | Comunicazione di Ultimazione dei Lavori                           |
| Modello | 10 | Richiesta del certificato di agibilità                            |

**La suddetta modulistica, essendo finalizzata ad una semplificazione procedurale, viene costantemente aggiornata e resa disponibile mediante pubblicazione sul sito della Città di Orbassano.**

**Tale aggiornamento avviene con specifico provvedimento dirigenziale senza costituire modifica al Regolamento Edilizio.**



## ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento è stato approvato con:

- deliberazione del C.C. n. .... in data .....
- divenuta esecutiva in data .....
- pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. .... in data .....

..... li .....

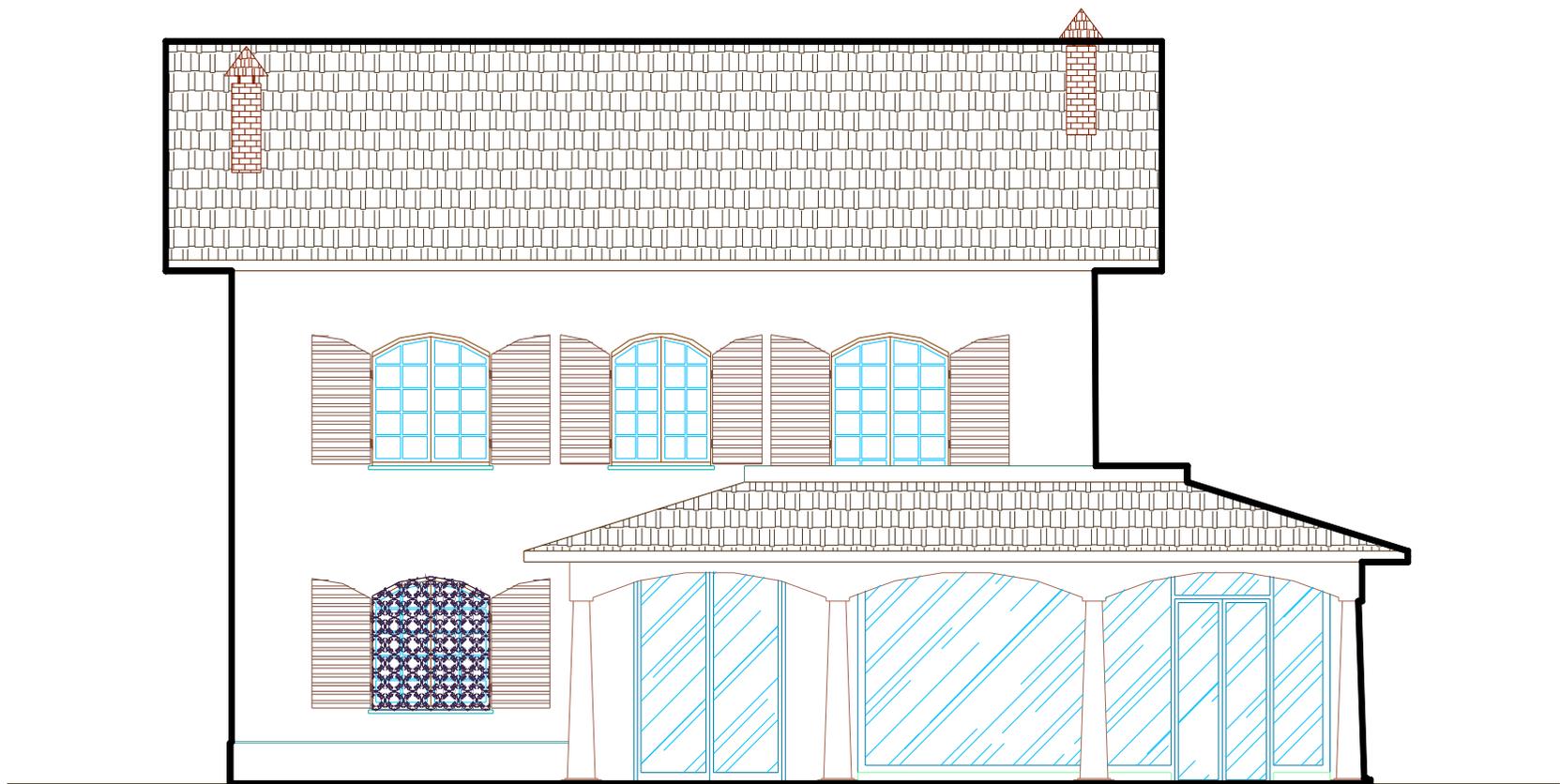
Visto: Il Sindaco

Il Segretario Comunale

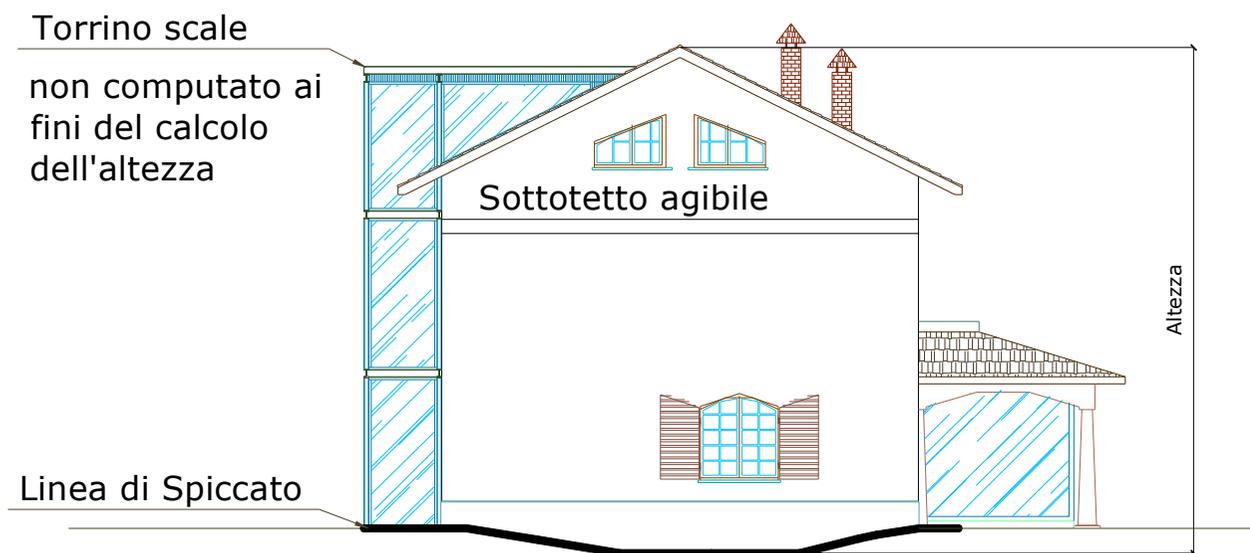
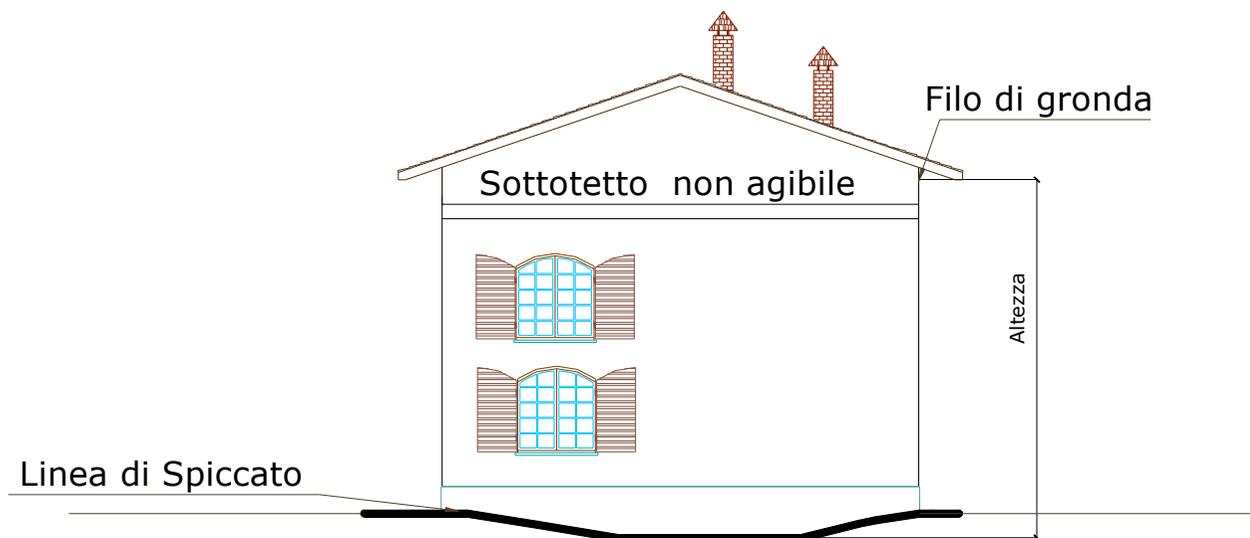
-----

**SCHEMI**

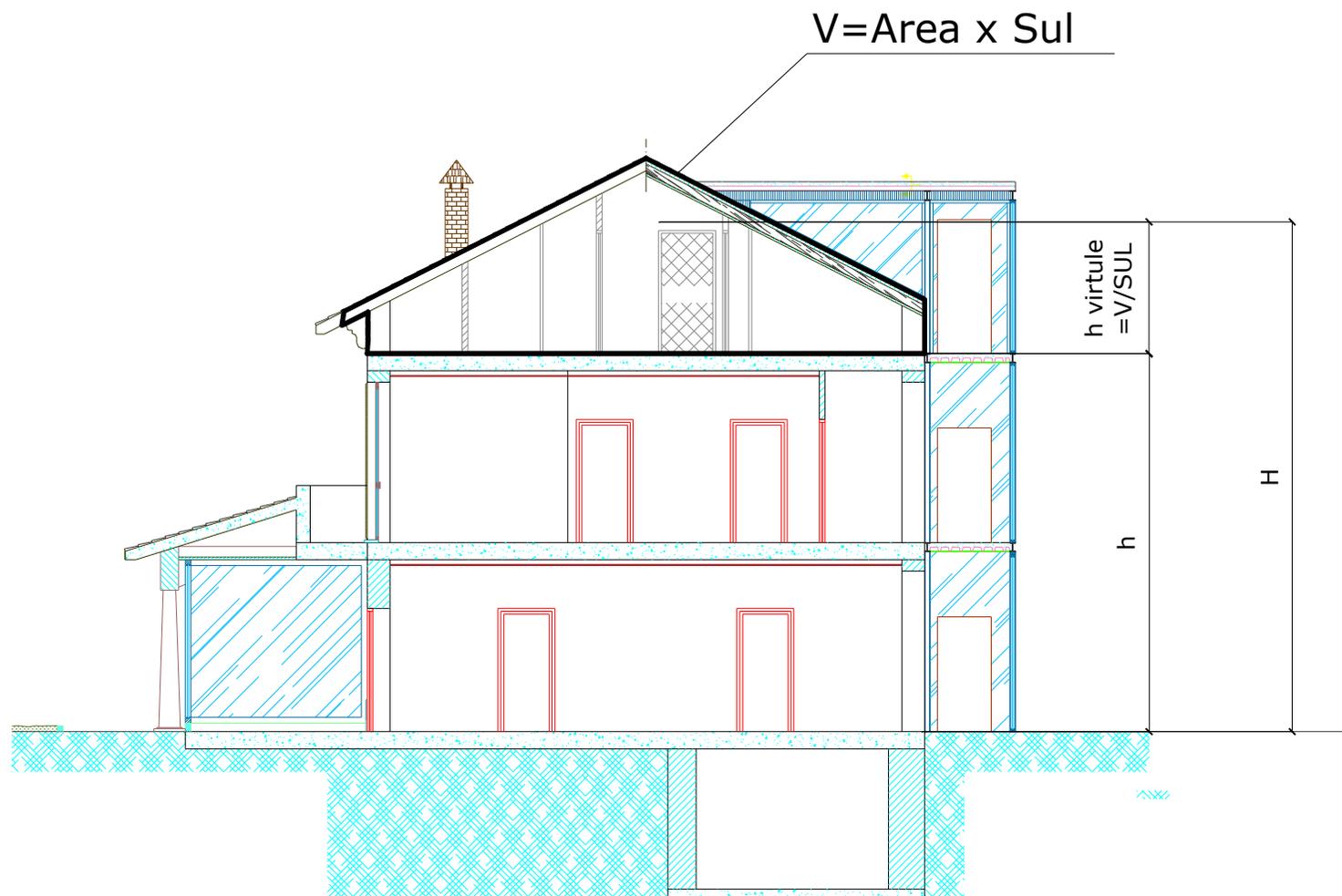
**ESPLICATIVI**



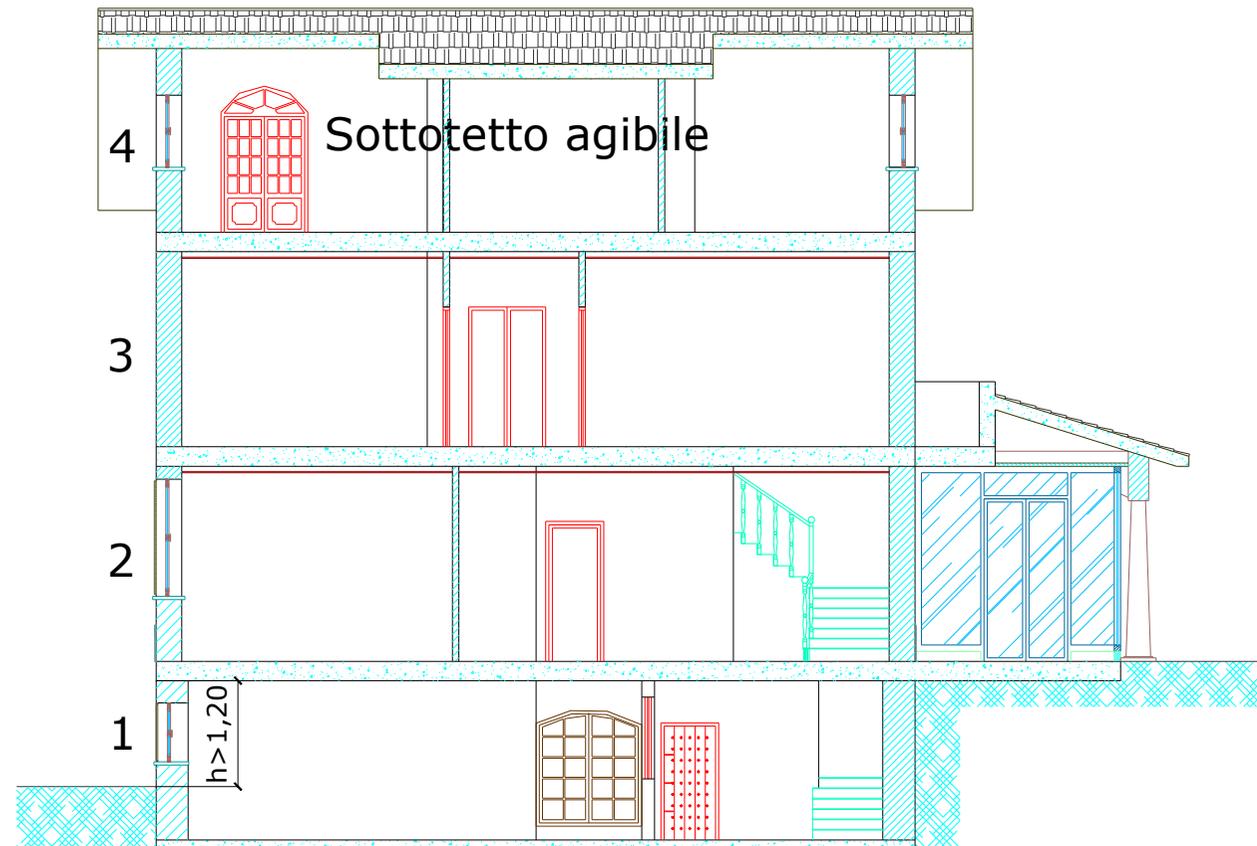
Art. 13 comma 1 - FRONTI -



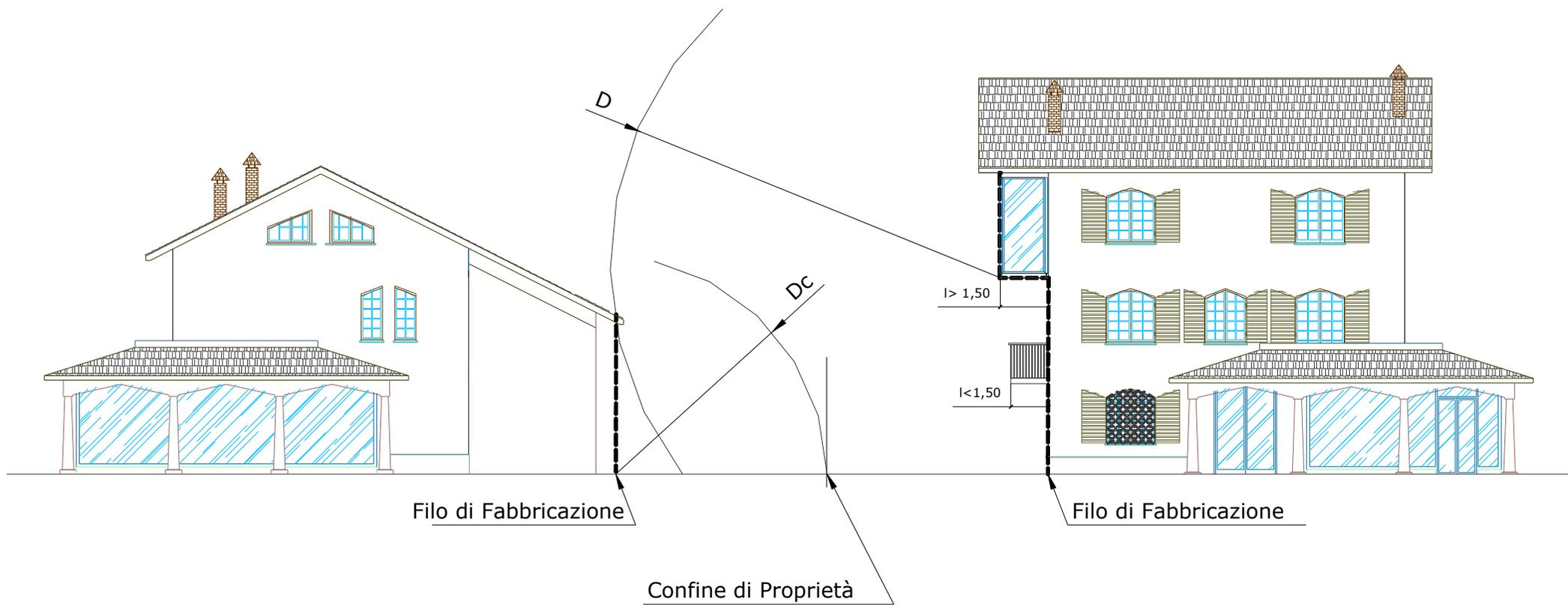
Art. 13 commi 2, 4,5 - Altezza del fronte - Filo di gronda - Linea di spiccato



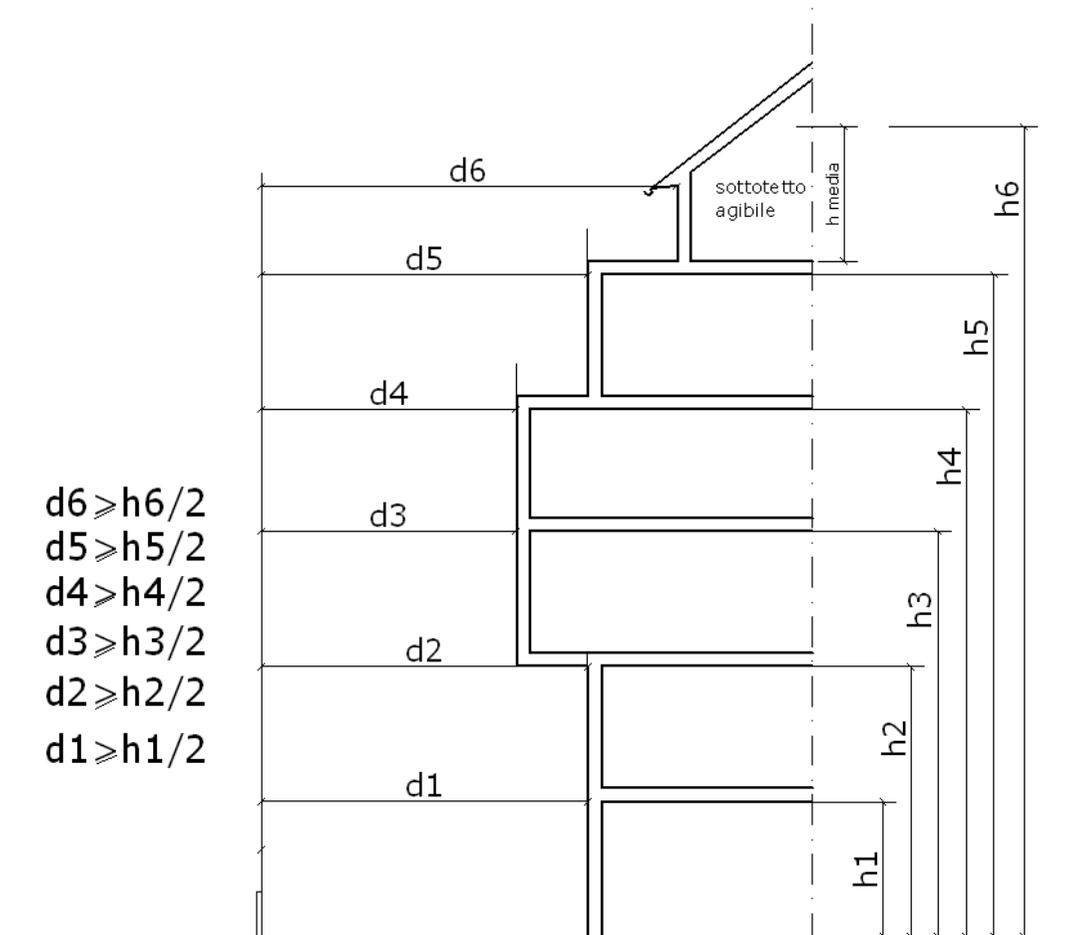
Art. 13 comma 6 -Calcolo altezza virtuale linea estradosso



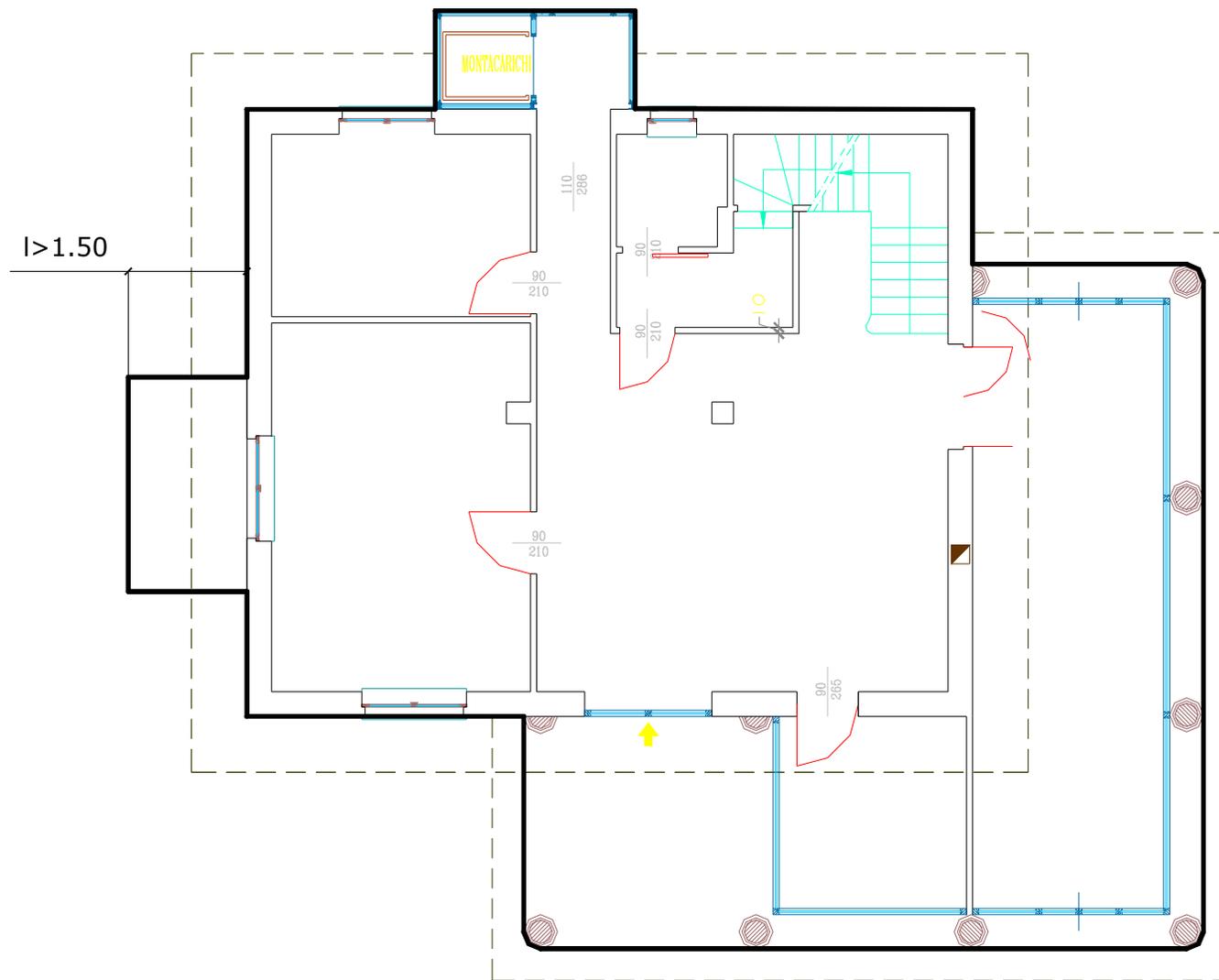
Art. 15 commi 1, 2 -Numero dei piano della costruzione ( $N_p$ )



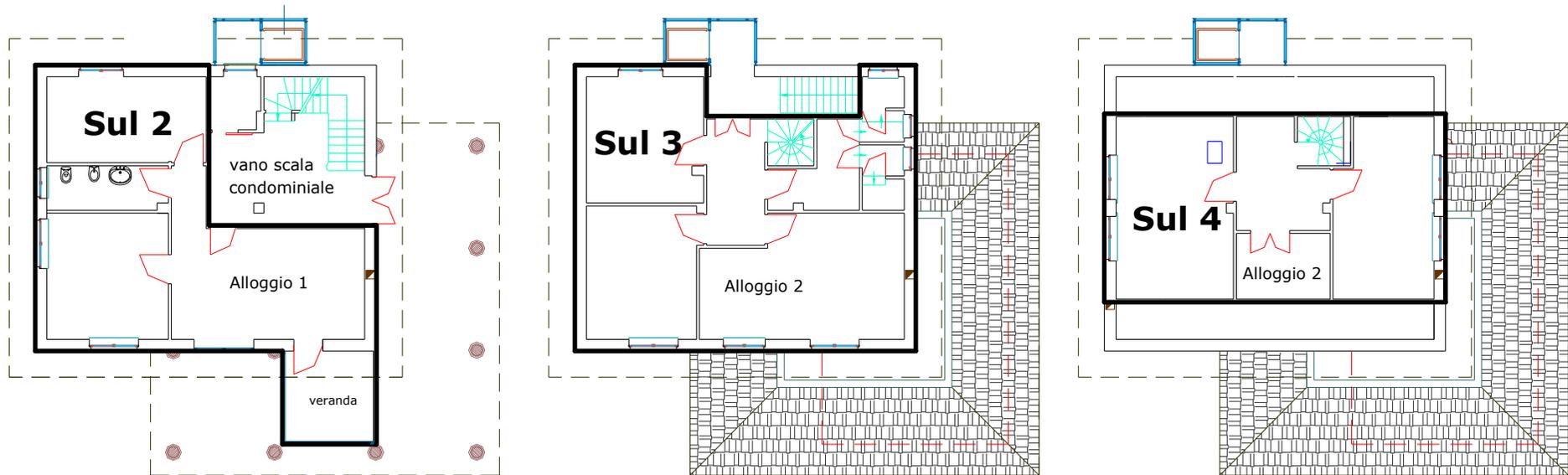
Art. 16 commi 1,2 -Distanze D - Dc



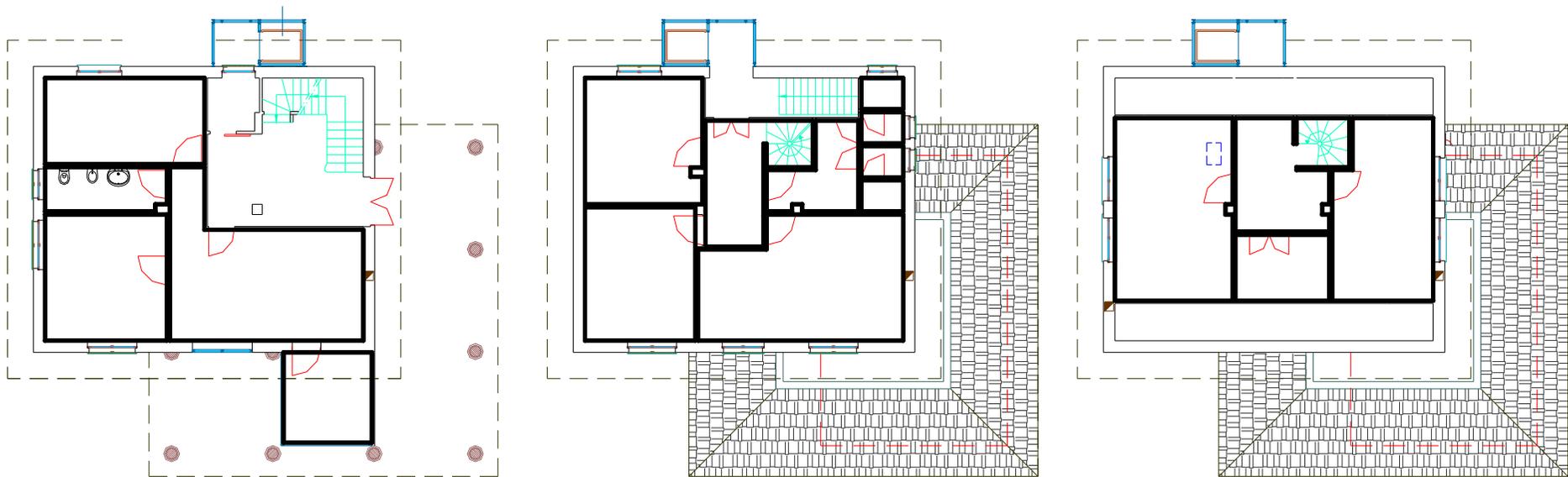
## Art. 16 comma 3 – Distanza DS



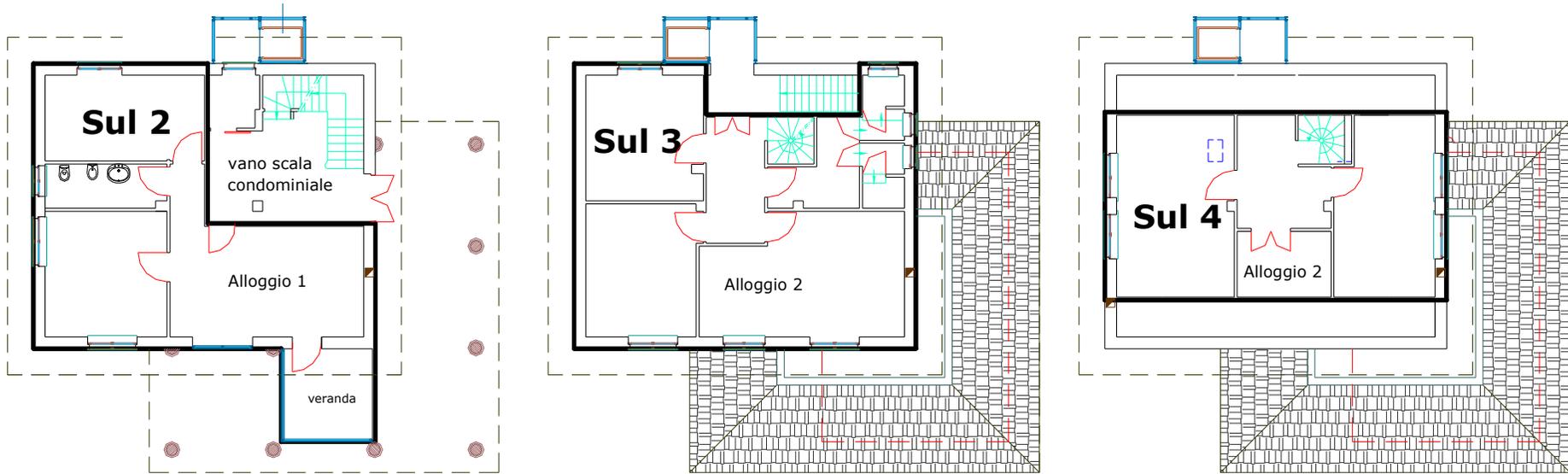
Art. 17 commi 1, 2 - Superficie coperta della Costruzione - Sc -



Art. 18 commi 1, 2 Superficie utile lorda della costruzione - Sul -

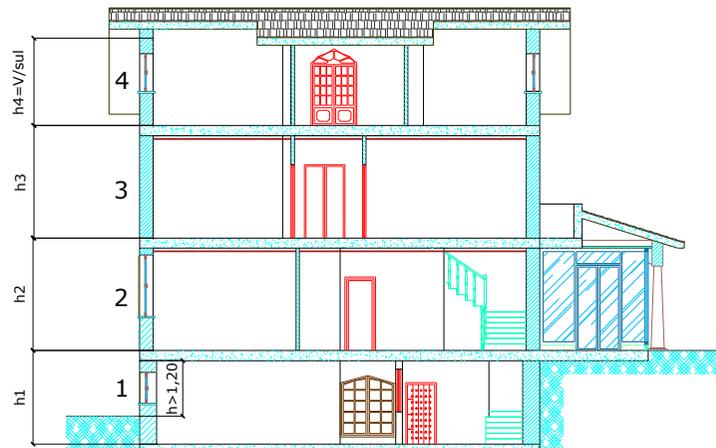


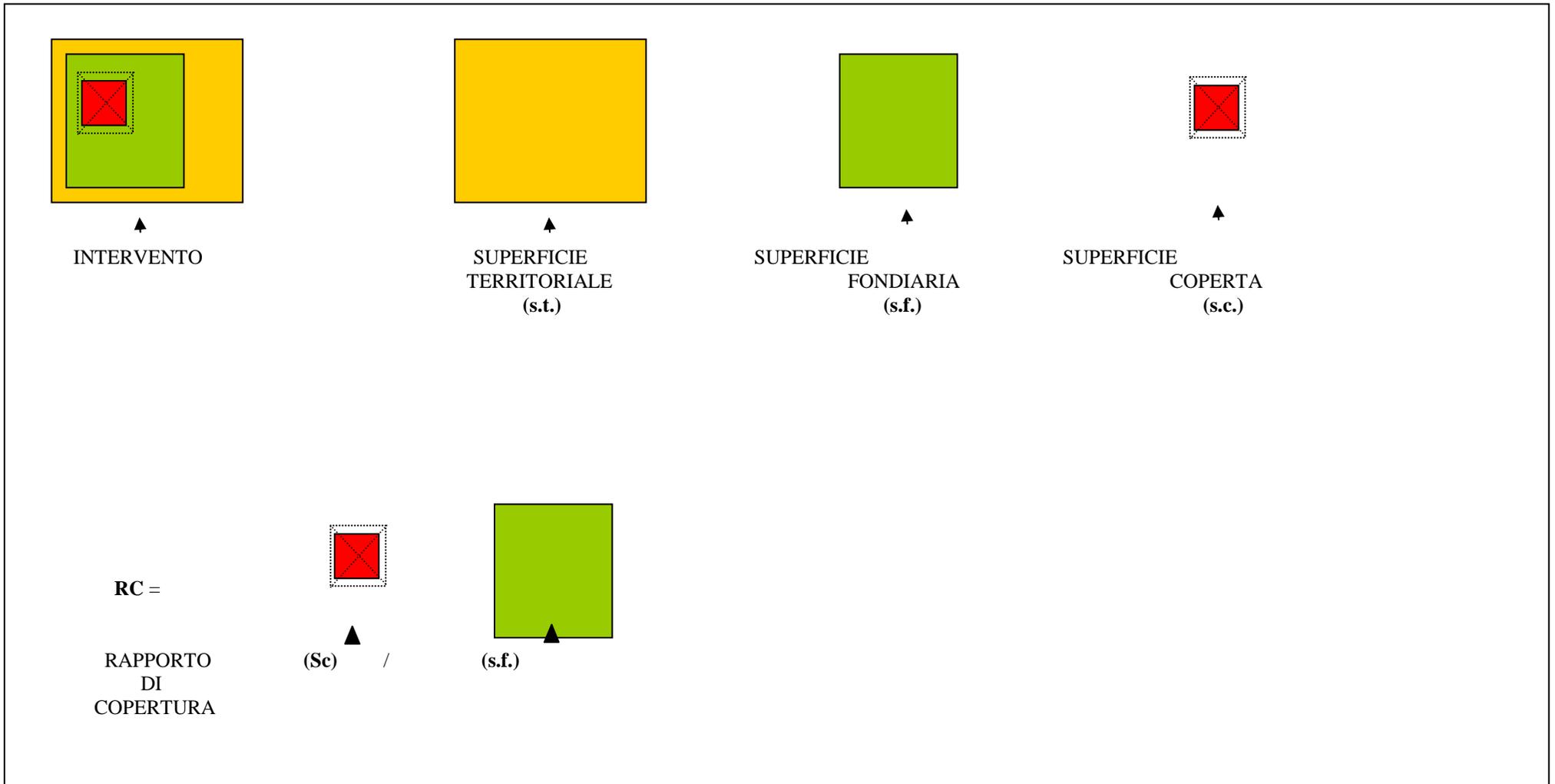
Art. 19 commi 1, 2 Superficie utile netta della costruzione - Sun -



Art. 20 commi 1, 2, 3 - Volume della Costruzione - V

$$V = \text{Sul 1} \times h_1 + \text{Sul 2} \times h_2 + \text{Sul 3} \times h_3 + \text{Sul 4} \times h_4$$





Artt. 21, 22 e 23 Superficie Fondiaria, Superficie Territoriale, Rapporto di Copertura

