

**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA DI CUNEO**

**CITTA' DI RACCONIGI**



# **TESTO COORDINATO REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Redazione testo coordinato a cura dell'Area Varianti Urbanistiche**

**Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 27/12/2007  
(B.U.R. Piemonte n. 6 del 07/02/2008)**

**Approvazione modifica: Deliberazione Consiglio Comunale n. 34 del 25/10/2011  
(B.U.R. Piemonte n. 46 del 17/11/2011)**

Il Vice Sindaco  
Assessore all'Urbanistica  
(geom. Bartolomeo Allasia)

Il Sindaco  
(dott. Adriano Tosello)

Il Responsabile dell'Area  
Varianti Urbanistiche  
(geom. Federico Sandrone)

Il Dirigente U.M.D. n. 2  
(dott. Paolo Crociani)

Il Segretario Generale  
(dott. Vito Mario Burgio)

**COMUNE DI RACCONIGI**  
**Provincia di Cuneo**

**Redazione del Regolamento a cura del personale tecnico e amministrativo  
dell'Area Edilizia e Urbanistica**

**geom. Federico Sandrone**  
**geom. Carlo Cortassa**  
**arch. Andrea Giraudi**  
**sig.ra Antonella Gazzera**  
**sig.ra Monica Roasio**

**Aggiornamento Novembre 2007**

**Redazione della modifica al Regolamento a cura del personale tecnico  
dell'Area Varianti Urbanistiche dell'U.M.D. n. 2**

**geom. Federico Sandrone**

**Aggiornamento Settembre 2011**

**Il testo del Regolamento Edilizio coordinato è disponibile su supporto cartaceo  
presso l'Area Edilizia e Urbanistica e sul sito del Comune:**

**[www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it)**

**I modelli aggiornati sono disponibili su supporto cartaceo presso l'Area Edilizia e  
Urbanistica e sul sito del Comune: [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it)**

**L'indirizzo di posta elettronica cui inviare eventuali osservazioni è il seguente:**

**[federico.sandrone@comune.racconigi.cn.it](mailto:federico.sandrone@comune.racconigi.cn.it)**

## **INDICE**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1**        Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)
- Art. 2**        Formazione della Commissione Edilizia
- Art. 3**        Attribuzioni della Commissione Edilizia
- Art. 4**        Funzionamento della Commissione Edilizia
- Art. 4 bis**    Sportello unico per l'edilizia

### **TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI**

- Art. 5**        Certificato urbanistico (C.U.)
- Art. 6**        Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)
- Art. 7**        Richiesta di Permesso di costruire, Permesso in sanatoria  
presentazione della Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) e progetto  
municipale
- Art. 8**        Esame e rilascio del Permesso di costruire
- Art. 9**        Diniego del Permesso di costruire e del Permesso in sanatoria
- Art. 10**      Comunicazione dell'inizio dei lavori
- Art. 11**      Voltura del Permesso di costruire
- Art. 11 bis**    Esame ed operatività della Denuncia Inizio Attività
- Art. 11 ter**    Esame e rilascio dei provvedimenti delegati o sub-delegati, di  
competenza comunale
- Art. 12**      Comunicazione di ultimazione dei lavori
- Art. 12 bis**    Richiesta, esame e rilascio del certificato di agibilità

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

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

- Art. 14** Altezza della costruzione (H)
- Art. 15** Numero dei piani della costruzione (Np)
- Art. 16** Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)
- Art. 16 bis** Confrontanze tra le costruzioni
- Art. 17** Superficie coperta della costruzione (Sc)
- Art. 18** Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- Art. 19** Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- Art. 19 bis** Superficie lorda di pavimento e superficie di vendita
- Art. 20** Volume della costruzione (V)
- Art. 20 bis** Destinazioni d'uso
- Art. 21** Superficie fondiaria (Sf)
- Art. 22** Superficie territoriale (St)
- Art. 22 bis** Standards urbanistici
- Art. 23** Rapporto di copertura (Rc)
- Art. 23 bis** Scorpori per favorire il risparmio energetico
- Art. 24** Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- Art. 25** Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- Art. 26** Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- Art. 27** Indice di densità edilizia territoriale (It)
- Art. 27 bis** Disposizione transitoria

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

- Art. 28** Salubrità del terreno e della costruzione
- Art. 29** Allineamenti
- Art. 30** Salvaguardia e formazione del verde

- Art. 31** Requisiti delle costruzioni
- Art. 32** Inserimento ambientale delle costruzioni
- Art. 33** Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private
- Art. 34** Interventi urgenti
- Art. 35** Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione

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

- Art. 36** Altezza interna dei locali abitativi ed accessori
- Art. 36 bis** Superficie dei locali
- Art. 36 ter** Aerazione ed illuminazione
- Art. 36 quater** Locali interrati e seminterrati
- Art. 36 quinquies** Locali nel sottotetto
- Art. 36 sexies** Scale
- Art. 36 septies** Prescrizioni costruttive e funzionali per gli ambienti di lavoro
- Art. 37** Antenne
- Art. 38** Chioschi, dehors e mezzi pubblicitari
- Art. 39** Coperture, canali di gronda e pluviali
- Art. 40** Cortili e cavedi
- Art. 41** Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 42** Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni
- Art. 43** Muri di sostegno
- Art. 44** Numeri civici
- Art. 45** Parapetti e ringhiere
- Art. 46** Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art. 47** Passi carrabili
- Art. 48** Piste ciclabili

- Art. 49** Portici, percorsi pedonali coperti e "pilotis"
- Art. 50** Prefabbricati
- Art. 51** Rampe
- Art. 52** Recinzioni e cancelli
- Art. 53** Serramenti
- Art. 54** Servitù pubbliche
- Art. 55** Soppalchi
- Art. 56** Sporgenze fisse e mobili
- Art. 57** Strade private
- Art. 58** Terrazzi, verande e serre accessorie alle abitazioni

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

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

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

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

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

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

accidentali

**Art. 70**         Deroghe

## **TITOLO IX - ALLEGATI TECNICI**

**Art. 71**         Catalogo dei Beni Culturali ed Architettonici

**Art. 72**         Abaco dell'arredo urbano per le Residenze Sabaude

**Art. 73**         Piano per la rivalutazione del patrimonio gnomonico

**Art. 74**         Adeguamenti, modifiche e integrazioni al presente Regolamento Edilizio

**ALLEGATI**     (Modulistica e Provvedimenti)

## **APPENDICE ALL'ART. 31**

## **ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

## 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”) e nel rispetto del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (Testo Unico dell’Edilizia), 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 presentati e redatti gli atti dei procedimenti.

## **Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia (1)**

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico, edilizio e dei valori ambientali.
2. La Commissione è composta dal Presidente che la presiede e da 6 componenti, nominati dal Sindaco.
3. I membri elettivi sono scelti dal Sindaco fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli. Un congruo numero di membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea.
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 componenti degli Organi di indirizzo dell'Amministrazione Comunale, quali Sindaco, Assessori e Consiglieri Comunali ed i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
5. La Commissione resta in carica fino alla scadenza del mandato del Sindaco che l'ha nominata: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Sindaco, 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 Sindaco 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 Sindaco.
9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione della determinazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

(1) Articolo così modificato dalla D.C.C. n. 34 del 25/10/2011

### **Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia (1)**

1. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:
  - a) il rilascio di Permessi di Costruire convenzionati e non (e loro varianti), Permessi in Sanatoria;
  - b) l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati;
  - c) l'esame delle proposte di Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato, Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio, Piano Iniziativa Pubblica, Piano Edilizia Economica Popolare, ecc);

Di norma non è necessario il parere della Commissione Edilizia per quelle istanze presentate tramite il Permesso di Costruire, ma rientranti nelle fattispecie della Segnalazione Certificata Inizio Attività o della super-Denuncia Inizio Attività, previste dal Testo Unico sull'Edilizia e dalle vigenti e specifiche disposizioni in materia.
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, l'Assessore delegato, la Giunta, il Consiglio Comunale e l'Ufficio Tecnico 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 (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione) e del contributo per la monetizzazione degli standards urbanistici.

(1) Articolo così modificato dalla D.C.C. n. 34 del 25/10/2011

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

1. La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente o il Responsabile dell'Ufficio Comunale competente lo ritengano necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
2. Il Sindaco designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto.
3. Assistono ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori ed i Responsabili del procedimento degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa.
4. I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 9.
5. Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta in esame; 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 componenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al Sindaco di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti, proponenti 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.
9. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede preventivamente numerate, firmate e vidimate mediante il bollo del Comune.
10. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.
11. Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai Membri componenti ed è comunicato per estratto ai richiedenti l'istanza.

#### **Art. 4 bis Sportello Unico per l'Edilizia**

1. Presso questo Comune, previa specifica istituzione potrà essere costituito un Ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia, che dovrà curare tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto;
2. Tale Ufficio provvederà in particolare:
  - a) alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio di Permesso di Costruire o in Sanatoria e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il Certificato di Agibilità;
  - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), agli adempimenti necessari per lo svolgimento delle varie procedure, sulle istanze presentate e sul loro iter procedurale;
  - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi della vigente normativa in materia, nonché delle norme comunali di attuazione;
  - d) al rilascio dei Permessi di Costruire, dei Permessi in Sanatoria, dei Certificati di Agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - e) alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.
3. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o del Certificato di Agibilità, l'Ufficio di cui al comma 1 acquisirà direttamente i vari pareri necessari, ove questi non siano già stati allegati dal richiedente, anche mediante Conferenza dei Servizi.
4. In assenza della specifica istituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia, le incombenze di cui ai punti a), b), c), d) del precedente comma 2 del presente articolo, verranno svolte dall'Area Edilizia e Urbanistica di questo Comune, invece per le incombenze di cui al punto e) dello stesso comma 2, i privati ed i loro professionisti, dovranno ottenere preventivamente le autorizzazioni, i pareri ed i nulla-osta, avvalendosi delle normali procedure di richiesta agli Enti competenti.

## **TITOLO II**

### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI**

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

1. La richiesta del Certificato Urbanistico (C.U.) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.
2. Il Certificato Urbanistico è rilasciato dall'Autorità Comunale entro sessanta giorni dalla richiesta e specifica, in particolare:
  - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
  - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
  - d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
  - e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
  - f) i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il C.U. è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

## **Art. 6 Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)**

- 1.** La richiesta del Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario, dal possessore dell'area interessata o dal professionista; 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. è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.
- 4.** In caso di mancato rilascio del suddetto Certificato nel termine previsto, lo stesso può essere sostituito da una dichiarazione dell'interessato attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli Strumenti Urbanistici vigenti o adottati.

**Art. 7 Richiesta di Permesso di Costruire, Permesso in Sanatoria, presentazione della Denuncia Inizio Attività e progetto municipale**

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, presenta all'Ufficio Comunale competente la richiesta di Permesso di Costruire (o Autorizzazione per impianti di teleradiocomunicazioni), Permesso in Sanatoria e, nei casi previsti la Denuncia d'Inizio Attività, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo i modelli allegati alla presente, per eseguire (o regolarizzare) qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.
2. La richiesta o la denuncia di cui al comma 1 è composta dei seguenti atti:
  - a) domanda o denuncia indirizzata all'Autorità comunale contenente:
    - 1) generalità del richiedente;
    - 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
    - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
    - 4) indicazione sintetica della tipologia d'intervento;
    - 5) indicazione dei dati del progettista incaricato;
  - b) documento comprovante la proprietà, autocertificazione o altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
  - c) progetto municipale;
  - d) deposito della relazione di analisi termica e del progetto di impianto termico, deposito del progetto di impianto elettrico e del calcolo probabilistico di fulminamento (il tutto in duplice copia), ovvero specifiche dichiarazioni di non necessità;
  - e) nei casi di D.I.A., oltre a quanto indicato nei precedenti punti si dovrà allegare:
    - 1) indicazione dei dati del Direttore dei Lavori architettonici e strutturali;
    - 2) dichiarazione del committente o del responsabile dei lavori contenente l'indicazione dei dati dell'Impresa esecutrice dei lavori;
    - 3) dichiarazione dell'Impresa esecutrice dei lavori indicante l'organico medio annuo distinto per qualifica ed il relativo contratto collettivo di lavoro applicato ai dipendenti;
    - 4) certificazioni sulla regolarità contributiva delle Imprese esecutrici dei lavori (in corso di validità) rilasciate dall'I.N.P.S., dall'I.N.A.I.L. e dalla Cassa Edile, per quanto di rispettiva competenza, ovvero il Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) in corso di validità, in originale o copia resa conforme all'originale;
    - 5) deposito della Denuncia delle opere strutturali e della relazione geologica e/o geotecnica o dichiarazione di idoneità statica per le opere non soggette a denuncia, il tutto in duplice copia, ovvero specifiche dichiarazioni di non necessità.

3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda o denuncia di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.
4. Il progetto municipale, di cui al comma 2 c) del presente art. 7 per tutti gli immobili residenziali, produttivi, agricoli, direzionali turistico-ricettivi, sportivi, ecc., è formato dai seguenti atti:
  - a) Estratto di mappa catastale, di P.R.G.C. vigente o in variante con individuazione della zona di intervento in tre copie;
  - b) Estratto del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Piano Straordinario per le Aree a Rischio Molto Elevato, con individuazione della zona d'intervento ed eventuale verifica idraulica per la fattibilità dell'intervento con gli stessi Piani;
  - c) Planimetria in scala adeguata (1/500 o 1/200) in 3 copie con l'indicazione di tutte le distanze previste per Legge o Regolamento (dai confini, dai fabbricati, dalle strade, dalle ferrovie, dagli elettrodotti, dai pozzi, dai cimiteri, dai ricoveri animali, dalle concimaie, dai nuclei rurali, dalle piantumazioni, dai fiumi/torrenti, dalle zone vincolate), con l'indicazione delle proprietà confinanti, delle aree a parcheggio ed a verde privato, delle aree da dismettere per standard urbanistici, o da assoggettare ad uso pubblico, dei fabbricati esistenti ed in progetto con le relative destinazioni d'uso, delle quote planimetriche ed altimetriche, delle recinzioni, degli accessi carrai e pedonali e delle opere di urbanizzazione esistenti ed in progetto;
  - d) Elaborati grafici in scala adeguata (1/100 - 1/50 - 1/20) in 3 copie quali piante (dall'interrato alla copertura), sezioni (almeno due), prospetti (di ogni lato) ed eventuali particolari costruttivi, tutti adeguatamente quotati (sia planimetricamente che altimetricamente) relativi allo stato di fatto e di progetto ovvero con situazione di raffronto con campiture per le demolizioni (giallo) e per le ricostruzioni (rosso); inoltre su detti elaborati dovranno essere indicate le relative destinazioni d'uso dei vari locali;
  - e) Documentazione fotografica a colori con indicazione delle direzioni di scatto, per le zone di particolare pregio ambientale (centro storico - zona di conservazione - nucleo rurale - zona agricola - zona di tutela ambientale - zone soggette a vincolo paesistico ambientale ed idrogeologico, edifici e complessi vincolati o dichiarati d'interesse), ovvero in tutti i casi in cui se ne reputi la necessità (demolizioni, dimostrazioni, interventi di notevole impatto, certificazione dello stato dei luoghi, ecc.);
  - f) Simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente, nel caso di interventi di forte impatto per il contesto in cui si colloca;
  - g) Relazione tecnica comprensiva della indicazione di eventuali pratiche precedenti già rilasciate o presentate (Permessi di Costruire - Concessioni/Autorizzazioni/Licenze Edilizie - Comunicazioni opere interne - Comunicazione mutamento della destinazione d'uso - Denunce di Inizio Attività ecc.), dei vincoli e delle servitù esistenti, con descrizione dell'intervento e dei materiali utilizzati;

- h) Relazione storica in caso di interventi su edifici vincolati, d'interesse o con caratteristiche da salvaguardare, con indicazione degli elementi di particolare pregio (volte, scale, camini, abbaini, balconi, ringhiere, affreschi, meridiane, graffiti, bugnati, fasce marcapiano-marcafinestra, cornicioni, portali, ecc.);
- i) Norme tecniche di attuazione e bozza di convenzione, nel caso di interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato;
- j) Conteggi planovolumetrici in riferimento al P.R.G.C. Vigente ed al P.R.G.C. in Variante o quant'altro previsto dalla vigente normativa regionale/nazionale;
- k) Scheda delle utenze idriche e dichiarazione di utilizzazione acqua, in caso di richiesta di ricerca acque sotterranee ad uso domestico, in quattro copie;
- l) Relazione sul superamento delle barriere architettoniche comprensiva di eventuali elaborati grafici con relativi adeguamenti-adattamenti;
- m) Benessere per la deroga delle distanze dai confini di proprietà o delle distanze dalle vedute ed eventuali atti notarili;
- n) Bozza di convenzione per aree da dismettere o assoggettare ad uso pubblico a servizio delle varie attività e relativo atto notarile;
- o) Bozza di vincolo di pertinenzialità in caso di posti auto a servizio delle unità abitative e relativo atto notarile;
- p) Eventuali atti di vincolo, asservimento, deroga e trasferimenti di capacità edificatoria previsti dalla vigente normativa;
- q) Modello ISTAT per ampliamenti e nuove costruzioni;
- r) Computo metrico estimativo utilizzando il Prezziario adottato dal Comune per gli interventi su edifici esistenti residenziali, commerciali, direzionali e turistico ricettivi;
- s) Scheda dell'A.S.L. n. 17 per l'istruttoria igienico-sanitaria comprensiva di conteggio delle superfici fenestrate e relativo versamento dei diritti sanitari, oppure, nei casi previsti, autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie a firma del professionista con visto del richiedente;
- t) Istanza di Autorizzazione agli scarichi non recapitanti in pubblica fognatura, o recapitanti in fognatura (per quelli produttivi), comprensiva degli elaborati di rito in quattro copie da presentarsi all'Ufficio Ambiente, ai sensi della vigente normativa regionale e statale;
- u) Valutazione previsionale di impatto acustico (per i fabbricati produttivi, commerciali, sportivi, ricreativi) o valutazione preventiva di clima acustico (per i fabbricati residenziali o tutelati) ai sensi del Piano di Classificazione Acustica Comunale e del relativo Regolamento.

**4 bis.** Per tutte le istanze di Permesso di Costruire e per le Denunce di Inizio Attività, inerenti la nuova costruzione o gli interventi su edifici esistenti, di qualsivoglia destinazione, dovrà essere presentata idonea documentazione (descrittiva e grafica), relativa al soddisfacimento delle norme nazionali e regionali in materia di rendimento energetico degli edifici ed utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, con indicazione di tutti gli impianti e strutture aventi impatto sull'involucro esterno (pannelli basati sul solare termico, sul solare fotovoltaico, pompe di calore, condotti di scarico dei prodotti della combustione, ecc.), ai sensi della vigente normativa regionale e statale;

5. Lo stesso progetto municipale, per i soli immobili artigianali, industriali o commerciali è formato anche dai seguenti atti:
  - a) Relazione illustrante l'attività svolta ed indicante il numero degli addetti;
  - b) Iscrizione alla Camera di Commercio;
  - c) Conteggio della superficie di vendita per le destinazioni commerciali;
  - d) Bozza di vincolo di pertinenzialità, in caso di unità abitative a servizio di aziende produttive e relativo atto notarile, nei casi previsti dal P.R.G.C. vigente;
  - e) Parere di compatibilità dell'A.S.L. n. 17 per gli insediamenti produttivi industriali, artigianali, ai sensi delle vigenti normative, ovvero scheda per l'istruttoria sanitaria e relativo versamento dei diritti sanitari;
  - f) Notifica dell'A.S.L. n. 17 per i luoghi di lavoro con oltre 3 persone, ai sensi della vigente normativa;
  - g) Parere sanitario ambientale dell'A.R.P.A. per gli insediamenti produttivi industriali e artigianali, ai sensi delle vigenti normative;
  - h) Richiesta alla Provincia di Cuneo per scarichi produttivi non recapitanti in fognatura e successiva Autorizzazione Provinciale, ai sensi della vigente normativa regionale e statale.
  
6. Lo stesso progetto municipale, per i soli interventi in zona agricola, è formato anche dai seguenti atti:
  - a) Planimetria del centro aziendale e dei terreni in proprietà o in affitto;
  - b) Planimetria di tutti i terreni utilizzati per le verifiche planovolumetriche con relativa distanza dal Centro Aziendale;
  - c) Conteggio relativo alla tipologia di ogni allevamento (intensivo o meno) tramite la conversione dei capi in unità di bestiame adulto (u.b.a.) per ogni ettaro di terreno, con eventuale istanza alla Provincia di Cuneo per la valutazione e/o verifica di impatto ambientale (V.I.A.), ai sensi della vigente normativa;
  - d) Attestazione di accertamento del possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale o Imprenditore Agricolo, ai sensi della vigente normativa;
  - e) Richiesta alla Provincia di Cuneo per spandimento delle deiezioni animali sul suolo a scopo agronomico e successiva Autorizzazione Provinciale, ai sensi delle vigenti normative;
  - f) Parere di compatibilità dell'A.S.L. n. 17 per gli insediamenti produttivi agricoli, ai sensi della vigente normativa, ovvero scheda per l'istruttoria sanitaria e relativo versamento dei diritti sanitari;
  - g) Parere sanitario ambientale dell'A.R.P.A. per gli insediamenti produttivi agricoli, ai sensi delle vigenti normative;
  - h) Bozza atto di impegno al mantenimento della destinazione degli immobili a servizio dell'attività agricola e relativo atto notarile, ai sensi della vigente normativa regionale;
  - i) Bozza atto di vincolo al trasferimento della cubatura per i fabbricati abitativi a servizio dell'attività agricola e relativo atto notarile, ai sensi della vigente normativa regionale.

7. In caso di interventi particolari, il progetto municipale potrebbe essere formato anche dai seguenti atti:
  - a) Parere della Provincia di Cuneo per la ricerca delle acque sotterranee a scopo produttivo/agricolo, ai sensi della vigente norma regionale;
  - b) Parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per edifici ed impianti soggetti ad esame progetto, ai sensi delle vigenti normative, oppure dichiarazione di esenzione dall'obbligo;
  - c) Parere della Provincia di Cuneo per edifici, manufatti, insegne, ecc. lungo le strade di competenza, ricadenti in fascia di rispetto stradale, ai sensi del Codice della Strada;
  - d) Parere dell'Ente Ferrovie di Torino per edifici, manufatti, insegne, ecc. ricadenti in fascia di rispetto ferroviaria, ai sensi delle vigenti normative;
  - e) Parere dell'Autorità di Bacino o Agenzia Interregionale per la Gestione del Fiume Po (A.I.P.O.) o della Regione Piemonte per interventi lungo e sul Torrente Maira;
  - f) Parere tecnico-sanitario dell'A.R.P.A. – Piemonte per impianti di telefonia o radiotelevisivi, ai sensi delle vigenti normative regionali e statali;
  - g) Predisposizione e presentazione (al Comune o alla Provincia) del Piano di prevenzione e di gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne, per specifiche tipologie di attività, ai sensi delle vigenti normative regionali;
8. Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.
9. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.
10. La richiesta di variante al Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività in variante segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.
11. Per gli interventi sugli immobili vincolati, di interesse storico artistico documentario o ricadenti in zone soggette a vincolo paesistico-ambientale o idrogeologico o per le aree protette, si dovrà presentare-allegare la seguente documentazione:
  - a) Domanda di Autorizzazione Paesistico-Ambientale in sub-delega comunale, ai sensi della L.R. 20/1989 e s.m.i., per gli interventi non modificativi dello stato dei luoghi nelle aree sottoposte a vincolo paesistico-ambientale di cui al Viale "Monumentale"(D.M. 26/05/1959), alla Zona "Galasso" (L. 431/1985), alla Zona "Galassino" (D.M. 01/08/1985); la stessa dovrà essere comprensiva di elaborati grafici, estratti, relazione tecnico-descrittiva, relazione paesaggistica e documentazione fotografica, il tutto in 6 copie;

- b) Parere della Regione Piemonte – Settore Gestione Beni Ambientali, dal punto di vista paesistico-ambientale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., per gli interventi modificativi dello stato dei luoghi nelle aree sottoposte a vincolo paesistico-ambientale (Viale “Monumentale”, Zona “Galasso”, Zona “Galassino”);
- c) Parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio di Torino, dal punto di vista storico-artistico-architettonico, per qualsiasi tipo di intervento sugli immobili vincolati o d’interesse, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- d) Parere della Soprintendenza per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico di Torino, per qualsiasi tipo di intervento su affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, o altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- e) Parere della Soprintendenza Archeologica di Torino, per qualsiasi tipo di scoperta di cose immobili o mobili e per gli eventuali interventi nelle zone dei ritrovamenti, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- f) Domanda di Accertamento della Compatibilità Paesaggistica in sub-delega Comunale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., per alcune tipologie di opere realizzate in difformità o assenza dell’Autorizzazione Paesistico-Ambientale Comunale o dell’Autorizzazione Paesistico-Ambientale Regionale, nelle aree sottoposte a Vincolo Paesistico-Ambientale (Viale “Monumentale”, Zona “Galasso”, Zona “Galassino”). La stessa dovrà essere comprensiva di elaborati grafici, estratti, relazione tecnico-descrittiva, relazione paesaggistica e documentazione fotografica, il tutto in quattro copie;
- g) Parere Regione Piemonte – Commissione Regionale per la Tutela e la Valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali, dal punto di vista Storico-Artistico-Documentario, per gli interventi sugli immobili dichiarati dal Piano Regolatore Generale Comunale come d’interesse, ai sensi della vigente normativa, preventivo alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività in Comune; nei rimanenti casi (D.I.A. o P.C.) in cui il parere non sia stato allegato alla pratica presentata in Comune, sarà cura dell’Ufficio Tecnico Comunale richiedere ed ottenere il citato parere, previa presentazione di elaborati grafici, estratti, relazione tecnico-storica e documentazione fotografica, il tutto in quattro copie;
- h) Domanda di Autorizzazione Idrogeologica in delega Comunale, ai sensi della L.R. 45/1989 e s.m.i., per gli interventi minori comportanti modificazione e/o trasformazione del suolo, nelle aree sottoposte a Vincolo per scopi Idrogeologici (sponde del Torrente Maira – Vincolo del Corpo Forestale dello Stato operativo dal 4/7/1965); la stessa dovrà essere comprensiva di progetto esecutivo, relazione tecnica, documentazione fotografica, conteggio dei volumi di scavo di riporto e dell’area interessata, perizia idrogeologica, relazione geologico-tecnica, progetto di rimboschimento (se necessario) oppure impegno a versare il corrispettivo (se necessario), il tutto in quattro copie ed impegno al versamento del deposito cauzionale (se necessario);
- i) Parere Provincia di Cuneo e Corpo Forestale dello Stato, ai sensi della L.R. 45/1989 e s.m.i., per gli interventi maggiori comportanti modificazioni e/o trasformazione del suolo nelle aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici (sponde del Torrente Maira – Vincolo del Corpo Forestale dello Stato operativo dal 4/7/1965);

- j) Parere Regione Piemonte – Settore Aree Protette, ai sensi della vigente normativa in materia, per le valutazioni di incidenza per progetti ed interventi che possono avere incidenza significativa nel Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) denominato “Parco di Racconigi e boschi lungo il Torrente Maira” (IT1160011) approvato con Decreto del 25/03/2005;
- 12.** Al fine di evitare che più interventi ripetuti su uno stesso immobile portino ad un intervento non consentito dallo Strumento Urbanistico Generale, le domande o denunce verranno valutate tenendo conto degli interventi assentiti o conclusi nei tre anni precedenti;
- 13.** Non si applicano le disposizioni procedurali dei primi due Titoli del presente regolamento per:
- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di Amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette Amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato sia pubblicato come Accordo di Programma;
  - b) opere pubbliche, da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio Statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie;
  - c) opere pubbliche dei Comuni, deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto.
- 14.** Nel caso di istituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia di cui al precedente art. 4 bis, sarà cura dell'Ufficio Comunale richiedere ed acquisire i vari pareri, nulla-osta, autorizzazioni, ecc. citati in precedenza, necessari alla conclusione dei vari procedimenti, il tutto previa presentazione allo stesso Ufficio della relativa istanza e del necessario numero di elaborati da inoltrare ai relativi Enti/Uffici.
- 15.** Non sono soggette né a Permesso di Costruire né a Denuncia di Inizio Attività, ma a semplice comunicazione, i posizionamenti delle targhe professionali aventi dimensioni massime di 40 cm per 30 cm. Per le stesse dovrà però essere presentata la relativa documentazione minima idonea ad illustrare il posizionamento, nonché gli eventuali nulla-osta od assensi necessari.

## **Art. 8 Esame e rilascio del Permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del Permesso, corredata dalla relativa documentazione di cui al precedente articolo, va presentata all'Ufficio Comunale competente; lo stesso Ufficio comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi degli Uffici competenti, i prescritti pareri, (compreso quello della Commissione Edilizia qualora necessario) sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
3. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 2, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 2.
4. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora la citata documentazione integrativa non pervenga entro 180 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, l'istanza si ritiene improcedibile ed automaticamente archiviata, salvo che il non rispetto del predetto termine sia dipeso da particolari atti di assenso.
5. Nell'ipotesi di cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre Amministrazioni, il competente Ufficio Comunale può convocare una Conferenza dei Servizi ai sensi della vigente normativa in materia.
6. Il provvedimento finale, che l'Ufficio Comunale competente provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Responsabile dell'Ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 2, ovvero dall'esito della Conferenza dei Servizi di cui al comma 5. Gli estremi del Permesso di Costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.
7. I termini di cui ai commi 2 e 4 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento.
8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di Permesso di Costruire si intende formato il silenzio-rifiuto, con relativa comunicazione all'interessato.

9. Il termine per il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi rientranti nelle fattispecie di cui alla Denuncia di Inizio Attività è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.
10. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del Permesso di costruire, l'interessato può con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'Ufficio Comunale competente che il Responsabile dell'Ufficio si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del Responsabile del Procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di Permesso di Costruire.
11. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 10, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente Organo Regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un Commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.
12. Il Permesso di Costruire è rilasciato (a chi abbia titolo) dal Responsabile dell'ufficio in forma scritta ed è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.
13. Il Permesso di Costruire rilasciato è pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune ed è annotato nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.
14. Il Permesso di costruire deve contenere:
  - a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo 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 al 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);
  - e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
  - f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
  - g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
  - h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione;
  - i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di costruzione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
  - j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a

cui è riferita la motivazione di gratuità;

- k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
  - l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero la relativa monetizzazione degli standards urbanistici;
  - m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
  - n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
  - o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
  - p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al Permesso di Costruire;
  - q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.
- 15.** Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli Strumenti Urbanistici, dei Regolamenti Edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
- 16.** Il Rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
- 17.** L'istanza, l'esame ed il rilascio del Permesso in Sanatoria, prevede sostanzialmente gli stessi procedimenti di cui al presente ed al precedente articolo, senonchè il rilascio è subordinato alla conformità dell'intervento con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione, che al momento della presentazione della domanda. Lo stesso è subordinato inoltre al pagamento dell'oblazione e sulla richiesta, il Responsabile del competente Ufficio comunale, si pronuncia con adeguata motivazione entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende respinta.

## **Art. 9 Diniego del Permesso di Costruire e del Permesso in Sanatoria**

1. Il diniego del Permesso di Costruire è assunto dall'Autorità Comunale, previo parere, obbligatorio non vincolante, della Commissione Edilizia.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di Legge o di Regolamento, che impediscono il rilascio.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.
4. Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per il diniego del Permesso in Sanatoria.

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

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare con atto scritto all'Autorità Comunale entro 3 giorni la data di inizio dei lavori.
2. La comunicazione è redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve menzionare:
  - a) gli estremi del Permesso di Costruire;
  - b) i dati dell'immobile ed il relativo tipo di intervento;
  - c) i nominativi, le qualifiche, i dati, la firma del committente e degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori;
  - d) dichiarazione del committente o del responsabile dei lavori sui dati delle Imprese esecutrici dei lavori, comprensiva della dichiarazione delle stesse Imprese indicante l'organico medio annuo, distinto per qualifica, del relativo contratto collettivo di lavoro applicato ai dipendenti e delle certificazioni sulla regolarità contributiva delle Imprese esecutrici dei lavori (in corso di validità) rilasciate dall'I.N.P.S., dall'I.N.A.I.L. e dalla Cassa Edile, per quanto di rispettiva competenza, ovvero il Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) in corso di validità, in originale o in copia resa conforme all'originale;
  - e) la documentazione tecnica obbligatoria da allegare, ovvero dichiarazione di non necessità (relazione geotecnica, denuncia delle opere strutturali, in duplice copia, dichiarazione di idoneità statica per le strutture non soggette a denuncia).
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del Permesso, entro il termine di giorni dieci dall'avvenuta variazione.
4. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dall'emissione del Permesso, decorso tale termine il Permesso decade, tale termine può essere prorogato con provvedimento motivato per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare.
5. Il Permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
6. 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.
7. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Autorità Comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

## **Art. 11 Voltura del Permesso di Costruire**

- 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 di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al Permesso (copia atto notarile).
- 3.** La voltura del Permesso 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. 11 bis Esame ed operatività della Denuncia di Inizio Attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Denuncia di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta all'Ufficio Comunale competente la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dalla relativa documentazione di cui al precedente art. 7, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli Strumenti Urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai Regolamenti Edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. La Denuncia di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova Denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare all'Ufficio Comunale competente la data di ultimazione di lavori.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la Denuncia è priva di effetti.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla Denuncia, il competente Ufficio comunale può convocare una Conferenza dei servizi, ai sensi della vigente normativa. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre all'esito della Conferenza. In caso di esito non favorevole, la Denuncia è priva di effetti.
5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della Denuncia di Inizio Attività da cui risulti la data di ricevimento della Denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
6. Il Responsabile del competente Ufficio comunale, ove entro il termine indicato dal comma 1 riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e può richiedere documentazione integrativa; qualora la stessa non pervenga entro 180 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, la Denuncia si ritiene non operativa ed automaticamente archiviata, salvo che il non rispetto del predetto termine dipenda da particolari atti di assenso. In caso di falsa attestazione del Professionista abilitato viene informata l'Autorità Giudiziaria ed il Consiglio dell'Ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la Denuncia Inizio Attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
7. Il cambio di intestazione della Denuncia Inizio Attività ad altro titolare (voltura) segue i disposti del precedente Art. 11.

**Art. 11 ter Esame e rilascio dei Provvedimenti delegati o sub-delegati, di competenza comunale**

1. Le procedure di istanza, esame e rilascio dei Provvedimenti comunali delegati o sub-delegati da Enti superiori, sono soggette alle specifiche leggi di settore, in particolare:
  - L.R. 05/12/1977, n. 56, L.R. 08/07/1999, n. 19 e D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e loro s.m.i. per i Permessi di Costruire, per le Denunce di Inizio Attività, per i Permessi in Sanatoria, per le Agibilità, per i Certificati Urbanistici e per i Certificati di Destinazione Urbanistica;
  - L.R. 26/03/1990, n. 13 e D.Lgs. 03/04/2006, n. 152 e loro s.m.i. per le Autorizzazioni agli Scarichi in delega comunale;
  - L.R. 30/04/1996, n. 22 e s.m.i. per le Autorizzazioni per ricerca acque sotterranee;
  - L.R. 03/04/1989, n. 20 e s.m.i. per le Autorizzazioni Paesistico-Ambientali in sub-delega comunale;
  - L.R. 09/08/1989, n. 45 e s.m.i. per le Autorizzazioni Idrogeologiche in delega comunale;
  - D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. (artt. 167 e 181) per gli Accertamenti della Compatibilità Paesaggistica in sub-delega comunale;
  - D.Lgs. 04/08/2003, n. 259 e L.R. 03/08/2004, n. 19 e loro s.m.i. per le Autorizzazioni/Denunce di Inizio Attività per Teleradiocomunicazioni in delega comunale;
  - L. 17/08/1942, n. 1150 e s.m.i. (art. 28), L.R. 05/12/1977, n. 56 e s.m.i. (artt. 39, 41 bis, 43 e 45) e L. 05/08/1978, n. 457 e s.m.i. (artt. 28 e 30) per l'accoglimento e l'approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) e dei Piani di Recupero (P.d.R.).

## **Art. 12 Comunicazione di ultimazione dei lavori**

1. Entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori l'opera deve essere completata ed il titolare del Permesso deve comunicare con atto scritto all'Autorità Comunale entro tre giorni la data di ultimazione dei lavori.
2. La comunicazione è redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento e deve menzionare:
  - a) gli estremi del Permesso di costruire;
  - b) i dati dell'immobile ed il relativo tipo di intervento;
  - c) i nominativi, le qualifiche, le firme del committente e degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
- 2 bis. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori occorre allegare, in forma asseverata ed in duplice copia (di cui una viene restituita con timbro di avvenuta presentazione) per gli interventi di Legge:
  - a) la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto di impianto termico ed alla relazione di analisi termica, depositati all'Ufficio Comunale competente;
  - b) attestato di certificazione energetica (o qualificazione energetica) dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se non è accompagnata dalla sopracitata documentazione asseverata.

In caso di mancato rispetto dei criteri e delle metodologie, di falsa, non veritiera od omessa presentazione della sopracitata documentazione, saranno applicate le sanzioni pecuniarie e disciplinari per i soggetti interessati, ai sensi delle vigenti normative in materia.
3. Il termine può essere prorogato, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del Permesso. Decorso tale termine il Permesso decade per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive, ovvero quanto si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è soggetta al rilascio di un nuovo Permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Denuncia Inizio Attività.
5. Entro il termine di tre anni dalla data di operatività della D.I.A., i lavori devono essere ultimati, conseguentemente il progettista o il tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, secondo il modello allegato al presente, che va presentato all'Ufficio Comunale competente, con il quale attesta la fine lavori e la conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A.
6. La realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine stabilito dalla D.I.A., è soggetta alla presentazione di una nuova D.I.A. a completamento.

## **Art. 12 bis Richiesta, esame e rilascio del Certificato di agibilità**

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Denuncia di Inizio Attività o l'avente causa, deve presentare all'Ufficio Comunale competente, la domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità secondo il modello allegato al presente.
2. La domanda di cui al comma 1. è composta dalla seguente documentazione (quando necessaria):
  - dichiarazione di ultimazione dei lavori;
  - dichiarazione del Direttore Lavori sulla conformità edilizia, igienica e sanitaria;
  - dichiarazione dell'avvenuta iscrizione al Catasto (comprensiva dell'eventuale tipo mappale e delle relative schede catastali);
  - certificato di prevenzione incendi/dichiarazione di inizio attività (ai soli fini antincendio);
  - certificato di collaudo statico depositato al Comune;
  - perizia di idoneità statica per le strutture non soggette a denuncia al Comune;
  - certificato di potabilità dell'acqua per gli edifici non allacciati all'Acquedotto Comunale;
  - autorizzazione agli scarichi non recapitanti/recapitanti in pubblica fognatura;
  - autorizzazione allo spandimento delle deiezioni liquide sul suolo a scopo agronomico;
  - dichiarazione di conformità dell'impianto termico (comprensiva di tutti gli allegati obbligatori);
  - dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (comprensiva di tutti gli allegati obbligatori);
  - certificato di collaudo dell'ascensore;
  - istanza per il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal privato;
  - perizia giurata per il soddisfacimento delle norme sul superamento delle barriere architettoniche;
  - allegato per la tassa raccolta rifiuti solidi urbani (T.A.R.R.S.U.).
3. La domanda deve essere integrata da eventuale ulteriore documentazione, prescritta da norme speciali o da Leggi di settore in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'Ordinamento vigente.
4. L'Ufficio Comunale competente comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del Responsabile del Procedimento.
5. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il Responsabile del competente Ufficio comunale, previa verifica della sopracitata documentazione ed eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il Certificato di Agibilità.

6. Il Certificato di Agibilità viene rilasciato dal Responsabile del Ufficio Comunale competente con riferimento ai seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni e ampliamenti;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli stessi edifici e degli impianti.
7. Il termine di cui al comma 5 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
8. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 5 (trenta giorni), l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. Nel caso di autocertificazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.
9. Il Certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. Lo stesso rilascio non impedisce però l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso quando vengano a mancare le sopracitate condizioni.
10. Il competente Ufficio Comunale, nelle verifiche, ispezioni e sopralluoghi per la rispondenza dei fabbricati con i progetti autorizzati, dovrà tener presente le definizioni delle tolleranze di cui alla specifica Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 15/07/1986.

## TITOLO III

### PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

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

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; 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 abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.  
Sono considerati sottotetti non abitabili e non agibili, ma solo accessibili, i locali posti al di sopra dell'ultimo piano abitabile o agibile che rispondono a tutti i requisiti di cui al comma 4 dell'art. 36 quinquies.  
Sono considerati volumi tecnici i locali per gli apparecchi necessari al funzionamento del fabbricato, che devono assolutamente essere sistemati al di sopra dell'ultimo piano, sia entro il corpo-sagoma del fabbricato, sia al di fuori.
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.  
Per una corretta quantificazione della sopraelevazione, e quindi dell'altezza di un edificio, in cui venga modificato lo sporto o aggetto del passafuori della copertura, bisogna prendere in considerazione e raffrontare gli stessi parametri di riferimento, sia per la valutazione dello stato ante-intervento, che per quello stato post-intervento.
5. La linea di spiccato 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 (del manto di copertura) 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 spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Eventuali quinte, velette e pannellature perimetrali non possono avere uno sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza della costruzione.

#### **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.
2. L'altezza delle costruzioni speciali, quali silos, serbatoi d'acqua, antenne, tralicci e simili, è rappresentata dalla differenza di quota tra il punto più basso della linea di spiccato ed il punto più alto della struttura.

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

- 1.** Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- 2.** Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato 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)**

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 o, in loro mancanza dai piani delimitati dalle strutture portanti verticali, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m. in caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di 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 linea di confine della 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.
4. Il confine di una strada è definito, dall'art. 3 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i. ("Nuovo Codice della Strada"), come il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.  
Il ciglio della strada è definito dall'art. 2 del D.M. 01.04.1968, n. 1404 (distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nelle edificazioni fuori del perimetro dei centri abitati), come la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

(1) Articolo così modificato dalla D.C.C. n. 34 del 25/10/2011

## **Art. 16 bis Confrontanze tra le costruzioni**

1. La confrontanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, di cui all'art. 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444 è data dalla distanza minima pari all'altezza della costruzione (ribaltamento) del fabbricato più alto.
2. Detta norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ovvero quando gli edifici in cui sono presenti vedute, si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
3. Il filo della parete finestrata è quello delimitato dal perimetro esterno della costruzione, con esclusione delle pensiline, dei balconi, dei porticati aperti, ecc., cioè di tutte quelle strutture che non realizzano una chiusura.
4. Viene definita parete finestrata, quella in cui si aprono delle vedute come definite dal vigente Codice Civile o delle luci-vedute improprie, dalle quali si abbia una completa ed agevole visione sul fondo del vicino, senza alcun pericolo e senza l'uso di mezzi artificiali o anormali.  
Non sono ritenute pareti finestrate, quelle in cui si aprono solo delle luci così come definite dal vigente Codice Civile o delle luci improprie, dalle quali non si abbia un'agevole e completa visione sul fondo del vicino, senza l'uso di mezzi artificiali o anormali.

## **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, delimitata dalle superfici esterne delle pareti perimetrali o, in loro mancanza, dai piani verticali delimitati dalle strutture portanti, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati, le serre fisse e le altre analoghe strutture, nonché tutte quelle strutture indicate dal P.R.G.C. vigente.
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, nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche, previa presentazione di idonea dichiarazione in sede di progetto.

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

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
  - a) ai "bow window" ed alle verande;
  - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;  
sono escluse le superfici relative:
    - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala comuni a più di una unità immobiliare, ovvero ai vani scala interni di una singola unità immobiliare ed ai vani degli ascensori;
    - d) ai porticati, ai "pilotis", 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, fino al rapporto di m<sup>2</sup> 1 ogni m<sup>3</sup> 10 e comunque per quelli asserviti da vincolo pertinenziale;
    - f) ai locali cantina totalmente interrati o seminterrati che non emergano dal suolo per più di 1,2 m misurati tra la linea di spiccato e l'intradosso del soffitto, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
    - g) ai locali cantina totalmente fuori terra, la cui superficie utile netta non superi la percentuale del 20% di quella dell'unità immobiliare oggetto di riferimento;
    - h) ai cavedi.

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

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

### **Art. 19 bis Superficie lorda di pavimento e superficie di vendita**

- 1.** Per superficie lorda di pavimento misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], ai fini del conteggio degli standards urbanistici terziari, si intende la sommatoria degli orizzontamenti di tutti i piani e di tutti i locali (entro e fuori terra), con l'esclusione dei muri perimetrali.
- 2.** Per superficie di vendita misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], ai fini delle verifiche di compatibilità commerciale, si intende la sommatoria delle superfici lorde di pavimento delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi.

## **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), conteggiata secondo il precedente art. 18 al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore. Per le cantine totalmente fuori terra di cui al punto g), comma 2 dell'art. 18 (non superiori al 20% della superficie utile netta dell'unità immobiliare), il conteggio del volume è ottenuto dal prodotto della superficie utile lorda per l'altezza prima indicata, detratta dal "franco" di 1,2 m emergente dal suolo. Qualora lo Strumento Urbanistico Generale o lo stato documentato dei luoghi non permettano la realizzazione di cantine interrato o seminterrate, il volume della costruzione viene conteggiato al netto delle stesse, nel caso in cui la relativa superficie rispetti il parametro di cui al punto g), comma 2 dell'art. 18 (non superiore al 20% della superficie utile dell'unità immobiliare).
- 2.** Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura (manto 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.** Per volume fabbricativo o ingombro volumetrico si intendono gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti da strutture fisse e tipologicamente consolidate.

## **Art. 20 bis Destinazioni d'uso**

- 1.** Per destinazione d'uso specifica di un'area, di un immobile o parte di esso, si intende l'attività soggettiva prevista o stabilita dai relativi provvedimenti abilitativi edilizi e, in assenza o indeterminazioni di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (di impianto), o di altri documenti probanti.

## **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.
- 2.** Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

## **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.** Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

## **Art. 22 bis Standards urbanistici**

- 1.** Per standards urbanistici si intendono le dotazioni a servizi e spazi pubblici e/o ad uso pubblico, esistenti o in progetto commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari; nel caso di intervento sul residenziale il valore è espresso in metri quadrati [m<sup>2</sup>] per ogni abitante teorico insediabile, nel caso di intervento sul produttivo il valore è espresso in metri quadrati [m<sup>2</sup>] con una percentuale sulla superficie territoriale o sulla superficie fondiaria, infine nel caso di intervento sul terziario il valore è espresso in metri quadrati [m<sup>2</sup>] con una percentuale sulla superficie lorda di pavimento.

### **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. 23 bis Scorpori per favorire il risparmio energetico**

1. Per favorire ed agevolare l'attuazione delle norme regionali sul risparmio energetico, migliorando la qualità degli edifici, le strutture perimetrali e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei conteggi dei volumi e dei rapporti di copertura per la sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di ulteriori 15 cm per gli orizzontamenti intermedi, il tutto in quanto un maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.
2. Detti criteri di conteggio valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale e nel rispetto dei diritti dei terzi.
3. Nei casi di progettazione e realizzazione di edifici che prevedano soluzioni tipologiche strutturali finalizzate al risparmio ed al contenimento energetico, si potranno (previa presentazione, in sede di progetto, di idonea dichiarazione) scorporare dai parametri di cui ai precedenti articoli 14 – 16 – 17 – 20, gli spessori di parte delle strutture verticali e di copertura nonché degli orizzontamenti intermedi, secondo i criteri di cui ai commi 1 e 2.

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

1. L'indice di utilizzazione fondiaria (o indice fondiario di superficie) è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = S_{ul}/S_f$ ): 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 (o indice territoriale di superficie) è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = S_{ul}/S_t$ ): 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 (o indice fondiario di cubatura) 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 (o indice territoriale di cubatura) è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^3]/[m^2]$ .

## **Art. 27 bis Disposizione transitoria**

1. Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (adozione nuovo Piano Regolatore Generale, revisione o Variante Generale), in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli 13 – 14 – 15 – 16 – 16 bis – 17 – 18 – 19 – 19 bis – 20 – 20 bis – 21 – 22 – 23 – 23 bis – 24 – 25 – 26 – 27, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.
2. Conclusa la fase transitoria di cui al comma 1, il presente articolo verrà abrogato, con la conseguente entrata in vigore dei citati articoli del Titolo III (Parametri ed indici edilizi ed urbanistici).

## **TITOLO IV**

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

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

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

## **Art. 29 Allineamenti**

- 1.** L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale come specificato al successivo comma 3, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.
- 2.** Per gli interventi edificativi previsti da S.U.E., eventuali diversi allineamenti potranno essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, ma solo per la viabilità interna. In caso di costruzione o ricostruzione di edifici, il Comune potrà imporre, anche senza ricorrere alla formazione di S.U.E., la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a 3,00 m dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla stessa linea.
- 3.** Per un minino accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di 100 m) e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

## **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.
2. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.
- 2 bis. Negli interventi edificativi comportanti variazioni volumetriche (ampliamento e nuova costruzione) è fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a verde privato (con alberi, arbusti o siepi), almeno il 30% dell'area libera del lotto, nonché la conservazione, ove possibile, delle alberature esistenti di essenze pregiate, autoctone o caratteristiche. Qualora tale percentuale non possa essere raggiunta per fondate e comprovate motivazioni, ferma restando una quota minima inderogabile pari al 15% dell'area libera del lotto, si dovranno adottare soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di interventi sullo spazio pubblico, concordate con gli uffici comunali competenti.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
6. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
7. Ogni abbattimento di alberi e arbusti di essenze pregiate, autoctone o caratteristiche, reso necessario dall'attuazione di interventi privati sul suolo, ove non sia possibile altra soluzione, deve essere autorizzato dagli uffici comunali competenti, con contestuale previsione di interventi compensativi del patrimonio arboreo. In presenza di opere edili private l'abbattimento è in ogni caso consentito esclusivamente quando non sia possibile nessun'altra soluzioni di progetto.
8. Non sono soggetti ad autorizzazione gli abbattimenti di coltivazioni produttive, fatti salvi gli eventuali abbattimenti delle coltivazioni produttive atte a mascherare-schermare gli edifici e/o le strutture.

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

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione ed ampliamento di fabbricati, di ristrutturazione, restauro, risanamento e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Le 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 e rendimento energetico, ritenzione del calore e utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili;
  - g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature (eliminazione delle barriere architettoniche);
  - h) uso razionale delle risorse idriche.
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. Per quanto concerne i requisiti di cui al punto 2. – lettera f) dovranno essere applicate le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi nazionali e regionali vigenti, per una progressiva diffusione delle tecnologie a basse emissioni e ad elevata efficienza energetica, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni-installazioni, che per gli interventi sugli edifici esistenti, il tutto al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione, l'integrazione delle fonti energetiche rinnovabili e la diversificazione energetica, per contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal Protocollo di Kyoto. In particolare si dovranno realizzare edifici ed impianti tecnologici con specifici limiti, requisiti e parametri prestazionali, realizzare impianti centralizzati (dotati di termoregolazione e contabilizzazione del calore) per gli edifici con oltre 4 unità abitative, utilizzare sistemi basati sul solare termico, sul solare fotovoltaico e sulle tecnologie a pompa di calore, progettare i condotti per lo scarico dei prodotti della combustione in base alle specifiche distanze, verificare i valori di

trasmittanza e conducibilità termica per tutte le strutture nuove ed oggetto di manutenzione (finestre, coperture, murature, solai, ecc.).

6. Per quanto concerne i requisiti di cui al punto 2 lettera g) si dovrà fare specifico riferimento alla normativa di settore.
7. Per quanto riguarda i requisiti di cui al comma 2 lettera h) dovranno essere applicate le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi nazionali e regionali vigenti, al fine di ridurre e razionalizzare i consumi di acqua e di migliorare le condizioni di sostenibilità ambientale dell'utilizzo delle risorse idriche, in particolare dovrà essere prevista l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare (o per singola utenza), in tutti i casi di realizzazione di unità immobiliari, qualunque sia la destinazione d'uso, si dovranno dotare tutte le nuove costruzioni con sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche, affinché le stesse siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza

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

- 1.** Tutte le costruzioni ed i manufatti devono essere inseriti armonicamente nel contesto ambientale, nel rispetto delle prescrizioni di assetto qualitativo impartite dalle norme di attuazione del vigente P.R.G.C. e dalle specifiche normative in materia. Per manufatti si intendono le opere di limitate entità con struttura fissa o temporanea (insegne, tende, pensiline, dehors, gazebo, chioschi, serre non fisse, recinzioni, ecc.).
- 2.** I fabbricati di nuova costruzione, in ampliamento o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
- 3.** L'Autorità Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia 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, sentito il parere della Commissione Edilizia può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano 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.

### **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'igiene e al superamento delle barriere architettoniche, in buono stato per quanto attiene ai contenuti estetici originari di pregio o di decoro.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici interni o esterni aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali affreschi, decorazioni, quadranti solari, lapidi, bassorilievi, iscrizioni, stemmi, graffiti, edicole sacre, antiche targhe e simili esposti e non alla pubblica vista.
3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di restauro, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura degli edifici o manufatti deterioratesi, previo ottenimento dei pareri - atti di assenso di competenza, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi storico architettonici di pregio.
4. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici (parziali e non uniformi tinteggiature, modifica della tipologia di una sola parte dei serramenti, balconi e ringhiere, ecc.) che riguardino singole parti dell'edificio. 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 con eventuale esecuzione delle idonee prove campione sull'edificio. Per gli stessi edifici facenti parte dell'insediamento antico (entro e fuori il contesto urbano), dovranno essere preventivamente effettuati, a cura di ditte specializzate, idonei saggi stratigrafici nei punti ritenuti più significativi, onde appurare l'esistenza di decorazioni non visibili in quanto coperte dalle tinteggiature stratificatesi. Le risultanze delle indagini stratigrafiche dovranno essere portate a conoscenza dell'autorità comunale competente.
- 5 bis.** Sono vietate le innovazioni lesive del decoro architettonico, quali la posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata verso gli spazi pubblici o al di sopra delle coperture, di impianti di condizionamento, bollitori per i pannelli solari, ecc., gli stessi andranno preferibilmente collocati su terrazzi, balconi, lastrici solari, all'interno dei tetti o dei volumi emergenti, all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate, in modo da non alterare i prospetti anche dei cortili interni.
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree di pertinenza o inedificate siano degradate tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente, all'immagine del sito o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639 e s.m.i.

## **Art. 34 Interventi urgenti**

- 1.** Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime. L'Ufficio comunale competente ne riconoscerà immediatamente lo stato dandone tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati. Se il pericolo è riconosciuto imminente, il Sindaco intimerà al proprietario di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, ecc.) per rimuovere le situazioni di pericolo, ferma restando la facoltà conferita al Sindaco dall'articolo 54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente, con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari in un tempo fissato.
- 2.** E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.
- 3.** Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi dell'art. 68, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

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

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo, secondo quanto stabilito dai competenti Uffici comunali. La sistemazione e la manutenzione dei suoli privati, anche se gravati da servitù di pubblico passaggio, è a carico dei proprietari, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di approvare eventuali progetti di pubblico interesse.
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 S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
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.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione 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 e del mantenimento del decoro originario.
5. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; 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 e s.m.i.
8. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge (vigente Codice della Strada) e con l'osservanza degli obblighi fissati nell'art. 47, semprechè non costituiscano pericolo per la circolazione.

## TITOLO V

### PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

#### **Art. 36 Altezza interna dei locali abitativi ed accessori**

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", mentre nel caso di travi o strutture isolate ribassate di solai a cassettoni a voltini o simili, è misurata all'intradosso del solaio stesso.
2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza anche non continuativa di persone, deve risultare pari ad almeno 2,70 m, riducibili a 2,40 m per i vani accessori (corridoi, disimpegni, servizi igienici, lavanderie, tavernette, ripostigli, ecc.) nel rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti.
4. Sono consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle sopra 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;
    - 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 di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie;
    - 3) interventi edilizi volti al recupero di rustici e costruzioni di vecchia edificazione, in cui è in atto o non è in atto una funzione abitativa, realizzati con caratteristiche estetiche, tipologiche o strutturali meritevoli di conservazione, ai sensi e nel rispetto della specifica Legge Regionale per il recupero funzionale dei rustici, nonché delle relative istruzioni regionali sui valori minimi delle altezze interne dei locali degli edifici di vecchia costruzione, con un'altezza media di almeno 2,20 m per i locali abitativi e 2,00 m per i locali accessori;

- 4) interventi volti al recupero di locali abitativi dei sottotetti ai sensi e nel rispetto della specifica Legge Regionale per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con altezza media di almeno 2,40 m per i locali abitativi (con un minimo di 1,60 m) e 2,20 m per i locali accessori (con un minimo di 1,40 m).
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 e dall'Ufficio Tecnico Comunale.
6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo o alla permanenza anche non continuativa delle persone non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.
7. La misura minima dell'altezza interna dei locali ad uso accessorio (magazzini, cantine, sgomberi, lavanderie, ecc.) per le nuove costruzioni, deve risultare pari ad almeno 2,40 m.
8. La misura minima dell'altezza interna dei locali ad uso autorimessa, rimessa per le nuove e le esistenti costruzioni, deve risultare pari ad almeno 2,00 m.

### **Art. 36 bis Superficie dei locali**

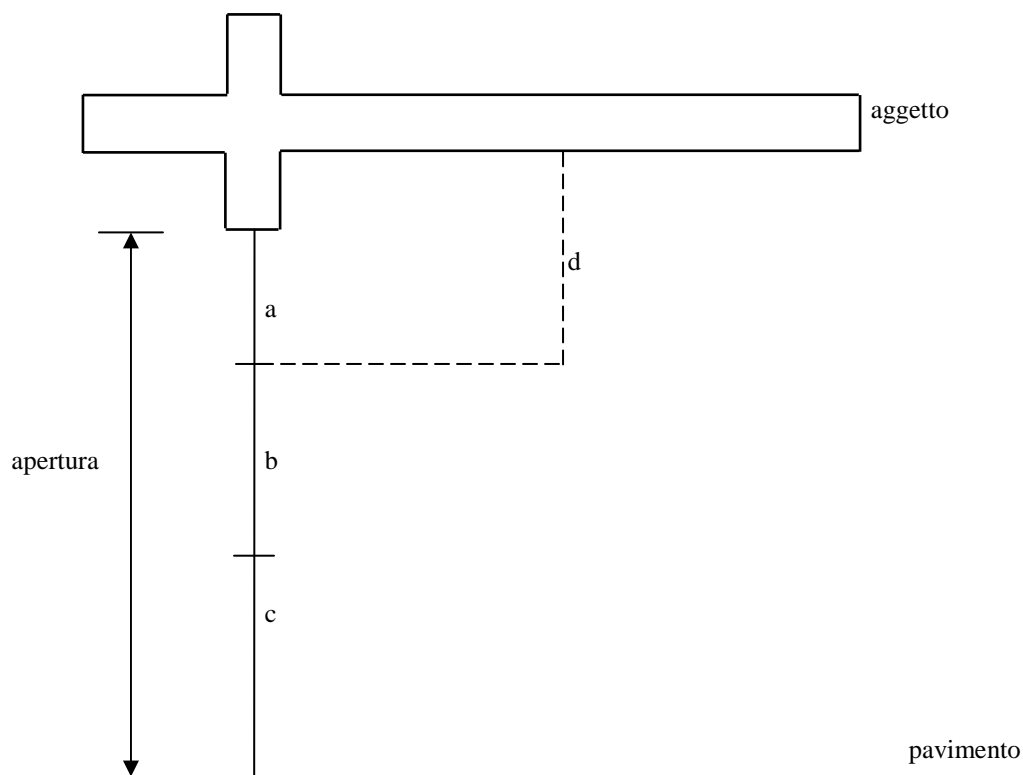
- 1.** Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie abitabile non inferiore a 14,00 m<sup>2</sup> per le prime quattro persone e 10,00 m<sup>2</sup> per ciascuna delle successive. I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di 9,00 m<sup>2</sup>; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di 14,00 m<sup>2</sup> e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 m<sup>2</sup>, nonché di almeno un servizio igienico dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.
- 2.** La superficie degli alloggi monocamera, per una sola persona, deve risultare non inferiore a 28,00 m<sup>2</sup> e per due persone, non inferiore a 38,00 m<sup>2</sup>.
- 3.** Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma da adibirsi ad usi che prevedano la presenza anche non continuativa di persone, non si possono realizzare locali utili con superficie inferiore a 9,00 m<sup>2</sup>. Gli stessi dovranno essere dotati dei servizi igienici, nel rispetto delle specifiche normative.

## Art. 36 ter. Aerazione ed illuminazione

1. Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta.
2. Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Esistono poi casi particolari nei quali sussistono fattori limitanti l'illuminazione diretta quali: aggetti superiori ad 1,50 m al di sopra o lateralmente all'apertura; in tali casi l'apertura dell'ottavo deve essere maggiorata in misura adeguata e compensata secondo il criterio pratico della luce incidente di seguito illustrato.

### ESEMPIO

Aggetti circostanti la finestra e sporgenti per oltre 1,50 m: l'ottavo deve essere raggiunto tenendo conto del seguente abbattimento:



- d = porzione di aggetto ribaltata sulla finestra.  
La sua lunghezza è uguale alla metà della lunghezza dell'intero aggetto.
- a = porzione illuminante oscurata dal ribaltamento di metà della lunghezza dell'aggetto.  
Questa superficie illuminante è abbattuta di 2/3.
- c = porzione illuminante compresa tra il pavimento e 1,00 m di altezza.  
Questa superficie illuminante è abbattuta dell'80%.
- b = porzione illuminante di effettivo irradiazione utile.  
Questa superficie illuminante è calcolata al 100%.

#### SUPERFICIE ILLUMINANTE RICHIESTA:

$a + b + c = \text{superficie del pavimento} / 8$

Esempio:

- il terrazzo soprastante la finestra sporge per 2,90 m
- la porta vetrata sottostante è alta 2,40 m
- l'altezza della camera è 2,70 m
- la stanza ha una superficie di  $4,00 \times 4,00 \text{ m} = 16,00 \text{ m}^2$

Superficie illuminante richiesta:

ribaltamento dell'oggetto è  $2,90 / 2 = 1,45 \text{ m}$

superficie vetrata parzialmente oscurata è:

$a = 1,45 - 0,30 = 1,15 \text{ m}$

superficie illuminante rimanente:

$b + c = 2,40 - 1,15 = 1,25 \text{ m}$

di questa:

$b = 0,25 \text{ m}$  è conteggiata al 100%

$c = 1,00 \text{ m}$  da terra è abbattuto dell'80%

Superficie illuminante richiesta:

$a + b + c = 16,00 / 8 = 2,00 \text{ m}^2$

Supponendo che la porta sia larga 1,20 m si ha:

$a = (1,15 \times 1,20) / 3 = 0,46 \text{ m}^2$

$b = 0,25 \times 1,20 = 0,30 \text{ m}^2$

$c = (1,00 \times 1,20) \times 0,2 = 0,24 \text{ m}^2$

$a + b + c = 0,46 + 0,30 + 0,24 = 1,00 \text{ m}^2$

In questo caso quindi la larghezza della porta deve essere raddoppiata: 2,40 m anziché 1,20 m.

Se non è possibile aumentare la superficie illuminante in misura adeguata è ovvio che dovrà essere ridotta la sporgenza del terrazzo soprastante.

3. I locali per i servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio di aria (ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura del servizio stesso). Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata in apposita canna di estrazione. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. I servizi igienici devono essere preceduti da un locale disimpegno di superficie idonea, salvo il caso di secondo servizio ad uso esclusivo di stanza da letto.
4. Nelle unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei dal competente Servizio sanitario.
5. Nei locali ad uso autorimessa, rimessa deve essere garantita un'aerazione naturale per il tramite di portoni, porte e finestre, non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento, nonché un'aerazione permanente per il tramite di idonee grate o griglie non inferiore ad 1/100 della superficie del pavimento.

## **Art. 36 quater Locali interrati e seminterrati**

1. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali sgombero, depositi, archivi, servizi igienici, lavanderie e tavernette.
2. In deroga a quanto stabilito al precedente comma, i locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per usi ammessi da particolari disposizioni di Legge e previo specifico parere rilasciato dagli Enti preposti: S.PRE.S.AL. dell'A.S.L. e Ufficio Igiene dell'A.S.L., Commissione di Vigilanza, ecc.  
E' necessario che:
  - a) altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, comunque non inferiori a quanto precisato nei precedenti artt. 36 e 36 bis;
  - b) le murature siano protette contro l'umidità del terreno mediante intercapedini di almeno 1,00 m di luce libera e pavimento compatto ed impermeabile su sottostante vespaio aerato di altezza pari ad almeno 0,50 m o mediante altre soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
  - c) esista aeroilluminazione diretta o condizionamento e illuminazione artificiale come stabilito dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni;
  - d) lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
  - e) in caso di locali sotterranei, sottostanti strade e marciapiedi deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi. Il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.

## **Art. 36 quinquies Locali nel sottotetto**

1. Nei nuovi edifici l'utilizzazione dei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali regolarmente agibili da adibirsi ad usi abitativi ed accessori all'abitativo o comunque ad usi diversi da deposito e sgombero, deve soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione indicati nei precedenti articoli, tenuto conto che l'altezza minima di ciascuna parete non può essere inferiore a 1,80 m per i locali abitativi e 1,60 m per i locali accessori all'abitazione e l'altezza interna media non può essere inferiore a 2,70 m per i locali abitativi e 2,40 m per i locali accessori all'abitativo.
2. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono regolati dalle specifiche normative regionali di settore, se prevalenti rispetto alle presenti norme.
3. Nei locali sottotetto ad uso abitativo di cui ai precedenti punti 1. e 2., gli spazi di altezza inferiore a quelle indicate, sono da rendersi non praticabili mediante opere murarie o arredi fissi.
4. I locali sottotetto non utilizzati ad usi abitativi o accessori all'abitativo, ma solamente come deposito, sgombero o accessibili per ispezioni del tetto, devono rispondere a tutti i seguenti requisiti:
  - assenza di tramezzature e/o partizioni interne (è consentito n. 1 locale accessibile per ogni unità immobiliare);
  - altezza media interna calcolata in conformità a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 36 del presente Regolamento, inferiore a 1,80 m con imposta della falda inclinata a non più di 0,40 m dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;
  - assenza di balconi, terrazzi, simili;
  - superficie complessiva delle aperture (lucernari compresi) non superiore ad 1/30 della superficie di pavimento, un'apertura di 0,75 m<sup>2</sup> è comunque sempre ammessa per ogni locale accessibile;
  - assenza e non predisposizione degli impianti idrosanitario, termico, di condizionamento, ecc., è consentito solamente installare l'impianto elettrico necessario per un'illuminazione artificiale;
  - le eventuali scale interne dovranno essere idoneamente separate in modo da non avere un collegamento diretto tra i citati locali accessibili e quelli abitabili o agibili.

## **Art. 36 sexies Scale**

- 1.** Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a 1,20 m e devono risultare coerenti con la normativa statale vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia per il trasporto delle persone per soccorso.
- 2.** Fatte salve le norme prevalenti a carattere statale o regionale, i vani scala che collegano più di due piani di norma devono essere aerati ed illuminati direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di 1,00 m<sup>2</sup> per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario nel tetto con superficie pari ad almeno 0,40 m<sup>2</sup> per ogni piano.
- 3.** All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile inferiore a 0,80 m Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a 0,60 m, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, nel caso in cui costituiscano il collegamento con porzioni di edificio non regolarmente agibili, nel qual caso deve essere realizzata idonea chiusura.
- 4.** Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

**Art. 36 septies Prescrizioni costruttive e funzionali per gli ambienti di lavoro**

1. In merito agli standards tecnici relativi alla costruzione, ampliamento o adattamento dei locali ed ambienti di lavoro, deve farsi riferimento alle linee guida di cui all'allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 30-1995 del 16/01/2006 (pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 6 del 09/02/2006).

## **Art. 37 Antenne**

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche e tutti gli apparati tecnici debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate. Esse devono essere collocate sulla falda di copertura, senza sporgenza dal perimetro del tetto, sul lato opposto alla pubblica via, in posizione tale da minimizzare l'impatto visivo. Non sono ammesse installazioni in facciata.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi ed alle altre norme e Regolamenti di settore.

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

1. L'installazione di chioschi, dehors, edicole e di strutture a servizio dei pubblici esercizi, od altre strutture similari da collocarsi su suolo pubblico, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune in forma precaria, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché dallo specifico Regolamento Comunale, qualora emanato.
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 da collocarsi su edifici, manufatti vari o appositi sostegni, 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 le eventuali norme di Regolamenti specifici.
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 illuminate e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti. E' vietato il posizionamento di insegne luminose in zone o su edifici di valore storico artistico documentario o di valore paesistico ambientale.
4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione di chioschi, edicole, strutture a servizio dei pubblici esercizi è subordinato alla presentazione di domanda di Permesso di Costruire in forma precaria, corredata dagli elaborati previsti dall'art. 7; il posizionamento di qualsivoglia mezzo pubblicitario è subordinato alla presentazione, in alternativa, della Denuncia di Inizio Attività o del Permesso di Costruire, entrambi corredata dagli elaborati previsti dal suddetto art. 7. Il posizionamento di targhe professionali delle dimensioni massime di 40 cm per 30 cm è soggetto invece solamente ad una comunicazione corredata da estratti planimetrici, bozzetto con dimensioni, materiale e colori della targa ed eventuale documentazione fotografica con indicazione del posizionamento; nonché dei nulla-osta o assensi, qualora necessari.
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 hanno carattere precario, 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 4, 5, 6, 7.
8. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia nei casi previsti, ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.
9. In merito alle insegne pubblicitarie ed all'arredo urbano in generale, deve farsi riferimento allo specifico Abaco di cui allo Studio di fattibilità per le Residenze Sabaude, per le sole zone di centro storico, di conservazione, di interesse o vincolate dal punto di vista storico, artistico, paesistico o ambientale.

- 10.** In caso di esposizione non autorizzata delle attrezzature di cui al presente articolo, ovvero prima del rilascio/operatività del Provvedimento, ovvero in contrasto con le prescrizioni in esso contenute, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penale, provvede ad ordinare la rimozione, assegnando il termine a norma di Legge, ed occulta alla vista, fino al momento della rimozione stessa, l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco, addebitando le relative spese sostenute al titolare dell'attività. In caso di non ottemperanza all'Ordinanza di rimozione, l'Amministrazione Comunale provvede d'Ufficio, addebitando parimenti le spese sostenute al titolare dell'attività, salvo la relativa regolarizzazione ("sanatoria"), qualora ammissibile

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

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, con pendenza non superiore al 50%, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Nelle zone o per gli edifici individuati di interesse storico artistico o ambientale, le coperture dei fabbricati devono essere previste in modo congruente ai caratteri del sito per quanto attiene al livello di imposta, alla tipologia, alla pendenza delle falde, al manto di copertura, al tipo ed allo spessore del cornicione, al tipo e all'aggetto del passafuori, alla presenza di abbaini, comignoli, lambrecchini, ecc.
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 o nei canali (qualora possibile); non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.
6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
7. La collocazione dei pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture è ammissibile, nel rispetto delle norme a tutela dei caratteri storico-architettonici e ambientali riconosciute dal P.R.G.C. o da norme regionali e statali.  
Nella zona del centro storico, in quella di conservazione, nonché sugli edifici di interesse storico artistico documentario e nelle zone soggette a vincolo paesistico o ambientale, non è consentito installare detti impianti sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale, per quanto possibile. E' invece consentita la loro installazione quando:
  - non siano visibili dal piano stradale sottostante;
  - siano posizionati sulle falde interne delle coperture, che si presentino più defilate in modo che la loro presenza non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. A tal fine gli impianti devono essere collocati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa. In tutte le altre zone i citati pannelli, per quanto possibile, dovranno essere posizionati in modo da essere visibili il meno possibile dagli spazi pubblici.

#### **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.
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>.
5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso 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.
8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

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

- 1.** Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
- 2.** Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. La larghezza massima delle intercapedini interrate, sottostanti il suolo pubblico, non può superare 1,20 m; maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.
- 3.** Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale con apertura diretta sulle proprietà pubbliche.
- 4.** La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo Provvedimento di assenso da parte del Comune. Lo stesso Provvedimento è sempre rilasciato in forma precaria e può essere revocato in qualunque momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica.

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

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
2. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
3. Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
4. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.
5. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione, o essere provvisti di opportuni accorgimenti volti ad ottenere tale scopo.
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 1,5 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 3 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 debbono essere realizzati in modo coerente con la situazione del contesto circostante e quando non realizzati in materiali a faccia vista, devono essere convenientemente intonacati e tinteggiati.
5. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, 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 agli accessi i numeri civici; il posizionamento di tali numeri con tipologia e caratteristiche conformi al modello tipo approvato deve essere apposta, 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. La richiesta di assegnazione del numero civico viene effettuata consegnando l'apposito modello tipo, non prima di aver presentato la richiesta di Agibilità o contestuale alla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi all'immobile qualora non soggetta ad Agibilità.
- 2.** Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
- 3.** Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
- 4.** In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve dare comunicazione e riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

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

- 1.** Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. In particolare devono essere sempre previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi e per le aperture aventi davanzale o affaccio con altezza inferiore a 1,00 m dal pavimento.
- 2.** I manufatti di cui sopra devono:
  - a) avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,20 m;
  - b) presentare 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 tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire la sicurezza, purché si armonizzino con il contesto circostante e con l'immagine e la tipologia dell'edificio; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

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

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano o dei proponenti lo Strumento Urbanistico Esecutivo, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio; in ogni caso i proprietari frontisti hanno l'obbligo di provvedere alla pulizia, allo sgombero neve, ad evitare la formazione di ghiaccio e, nel caso di aree o manufatti privati di uso pubblico, alla manutenzione del marciapiede e dei manufatti di loro proprietà, che eventualmente fossero inseriti nel marciapiede (chiusini, griglie, lucernari, ecc.).
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, ovvero uniformarsi alle dimensioni di quelli già esistenti lungo la stessa via, con dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili o ingressi pedonali, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12% ed in ogni caso dovrà essere garantita una superficie in piano sul marciapiede di larghezza di 1,50 m, ovvero di larghezza del marciapiede esistente. Qualora, per ragioni tecniche o di salvaguardia storico-architettonica, non sia possibile realizzare all'interno di locali pubblici o privati aperti al pubblico, gli adeguamenti alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche degli ingressi, è consentita, previo parere degli Uffici Edilizia-Urbanistica e Lavori Pubblici-Patrimonio, la realizzazione di rampe esterne opportunamente raccordate, su suoli pubblici o privati a condizione che lo spazio libero di marciapiede o percorso pedonale, non sia inferiore a 0,90 m e che le rampe siano opportunamente segnalate e dotate di idonee protezioni/barriere di sicurezza. Dette installazioni non sono soggette al pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche, paracarri o dissuasori idonei allo scopo, secondo l'Abaco di cui allo Studio di fattibilità per le Residenze Sabaude per le sole zone di centro storico, di conservazione, d'interesse o vincolate dal punto di vista storico, artistico, paesistico o ambientale.
7. Non è consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente.

## **Art. 47 Passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m e superiore a 6,00 m, sono ammesse dimensioni superiori (opportunamente motivate) nel caso di edifici ad uso produttivo; la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 5,00 m e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 0,50 m.
5. 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. I nuovi passi carrabili non possono essere realizzati a meno di 12,00 m dagli incroci, intersezioni o curve stradali, ai sensi del Codice della Strada, per ovvi motivi di sicurezza.
6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni, previa autorizzazione degli Uffici Comunali.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
8. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i., in particolare nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi, nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
9. E' consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei, quali l'apertura di cantieri o simili, in tali i casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni di cui al precedente comma 5., deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo, allorquando non possano essere osservate le distanze dalle intersezioni o curve stradali.

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

1. Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili. Le stesse dovranno essere realizzate con tipologie, materiali ed arredi congruenti alla zona di intervento e dovranno inoltre rispettare le specifiche norme nazionali e regionali.
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 devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito delle biciclette, nei cortili o in altre parti di uso comune dell'edificio.

#### **Art. 49 Portici, percorsi pedonali coperti e "pilotis"**

1. I nuovi portici, i loggiati al piano terreno ed i percorsi coperti, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,50 m di larghezza e 3,00 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di integrazione di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteri sono determinati in funzione di un'adeguata armonizzazione con il sito ed il contesto adiacente.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 4,25 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.
4. Per le aree porticate e per i percorsi coperti aperti al pubblico passaggio, l'Autorità Comunale, sentiti gli Uffici Comunali competenti e la Commissione Edilizia, 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.  
I lavori di manutenzione di portici e percorsi coperti al pubblico passaggio, per quanto attiene alle pavimentazioni, pareti, pilastri e volte, sono a carico del proprietario dell'immobile.

## **Art. 50 Prefabbricati**

- 1.** Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati. In particolare gli elementi strutturali in c.a.p., sporgenti dal finto di fabbricazione, per un miglior inserimento nell'ambiente circostante, devono essere “mascherati-occultati” con idonei accorgimenti, in modo da non rendersi visibili dall'esterno.

## **Art. 51 Rampe**

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:
  - a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
  - c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.Non è obbligatoria l'installazione del semaforo nei soli casi di rampe per edifici mono o bifamiliari.
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
  - a) 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m. Tale percorso può non essere previsto quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi, posti in adiacenza, o in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.
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, salvo l'obbligo di adeguamento per il rispetto di quanto previsto al precedente comma 6.

## **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. Non sono ammesse recinzioni in materiale non idoneo a garantire nel tempo il perdurare della funzione e del decoro. Nelle aree di centro storico, di conservazione, o di interesse storico, artistico, documentario, o paesistico ambientale, è vietato modificare le recinzioni tipiche o tradizionali della zona. In caso di parziale rifacimento o di completamento dovranno essere realizzate in muratura rifinita ad intonaco ed avere uguale altezza delle precedenti, ovvero uniformarsi alla preesistenti in caso di significativo valore storico documentario.
3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate, salvo particolari e giustificate ragioni ambientali:
  - a) con muro pieno di altezza massima di 2,50 m;
  - b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,50 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,50 m (per tutti i lati verso gli spazi pubblici);
  - c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,50 m;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,50 m.
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. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spicco dei muri medesimi.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 1,00 m oltre la recinzione ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 47, comma 5.
7. 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.
8. 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 esterni delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 3,00 m dal piano del marciapiede o dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
- 3.** In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità Comunale, sentiti gli Uffici Comunali competenti e la Commissione Edilizia, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture. Negli edifici esistenti non è mai ammessa la sostituzione o l'inserimento di singoli serramenti, diversi per tipologia, forma o colore da quelli rimanenti. Non è inoltre ammessa la modificazione delle dimensioni dei tagli delle aperture per inserimento di nuovi serramenti che non siano di dimensioni, fattezze e foggia tradizionale per la zona d'intervento e per le caratteristiche dell'edificio.
- 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 implicano il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

## **Art. 54 Servitù pubbliche**

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
  - b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
  - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
  - 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 di tutela storico artistica o ambientale, 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 rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.
7. Le aree a parcheggio private asservite ad uso pubblico, devono risultare opportunamente e costantemente segnalate a cura e carico della proprietà con apposita cartellonistica verticale e segnaletica orizzontale conforme al Codice della Strada

## **Art. 55 Soppalchi**

- 1.** Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare  $\frac{2}{3}$  della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
- 2.** La realizzazione del soppalco è:
  - 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 aperta a tutta altezza per almeno un quarto del suo perimetro, la parte aperta deve essere munita di ringhiera 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.

## **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", gli sporti continui 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) balconi e "bow-window" possono sporgere fino a 30 cm dal filo dell'allineamento sullo spazio pubblico oltre l'altezza di 3,00 m dal piano stradale o marciapiede; maggiori sporgenze fino ad un massimo di 1,50 m possono essere consentite oltre le altezze di 4,00 m dal piano stradale o 3,50 m dal piano del marciapiede, misurate rispettivamente all'intradosso della soletta e in corrispondenza del punto più basso degli eventuali elementi decorativi o modiglioni; in ogni caso i balconi degli edifici in centro storico, in zona di conservazione o in zona di interesse storico artistico documentario o paesistico non possono aggettare oltre 1,00 m o rapportate ad altri balconi di facciata;
  - b) tende parasole e pensiline non possono comunque superare la larghezza del marciapiede con un massimo aggetto di 1,50 m e devono avere il bordo inferiore ad un'altezza minima di 2,20 m dal piano del marciapiede medesimo o del suolo e non essere di intralcio alla viabilità pedonale;
  - c) altri corpi aggettanti quali elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano marciapiede o dal suolo fino all'altezza di 3,00 m, possono sporgere non oltre 5 cm; maggiori sporgenze, contenute in 35 cm dal citato filo di fabbricazione, sono consentite per le inferriate poste ad un'altezza superiore a 2,20 m dal piano del marciapiede.
3. La collocazione di tende parasole 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, nei casi di cui al comma 7.
3. Le strade private a servizio di residenze con una o più unità abitative devono avere larghezza minima di 3,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,00 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 possono essere chiuse-delimitate da cancellata all'imbocco sulla pubblica via garantendo la distanza minima prevista per i passi carrabili di cui al precedente art. 47.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 4 lx (lux) sul piano stradale.
8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.
9. Le strade private, gravate di servitù di pubblico passaggio, devono essere costruite, canalizzate, sistemate, illuminate e mantenute a cura e spese dei proprietari. Qualora gli stessi non adempiano agli obblighi di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale, previa diffida può, ai sensi delle vigenti Leggi, far eseguire d'ufficio quanto è necessario, recuperando la relativa spesa a carico dei proprietari mediante procedimento di riscossione forzata

## **Art. 58 Terrazzi, verande e serre accessorie alle abitazioni**

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 abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.
5. Le verande e le serre sono costruzioni accessorie alle abitazioni costituite da pareti e coperture vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante. Tali manufatti devono risultare coerenti alla situazione edilizia di riferimento ed essere conformi alle prescrizioni del P.R.G.C. e sono ammessi solo se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici. Essi non possono mai essere adibiti alla permanenza di persone.
6. La superficie di pavimento interessata da verande e/o serre non può essere superiore a 9,00 m<sup>2</sup> complessivi per unità immobiliare.
7. Devono inoltre essere osservati i seguenti requisiti:
  - a) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda/serra non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda/serra apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda/serra e di tutti locali adiacenti sulla medesima;
  - b) le cucine o i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande/serre devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
  - c) i servizi igienici che si aprono sulle verande/serre devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi devono essere installati apparecchi a fiamma libera;
  - d) non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda/serra e i locali interni che su essa si affacciano;
  - e) non devono essere installati nelle verande/serre corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
  - f) qualora siano presenti all'interno delle verande/serre, tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda/serra deve essere resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante una apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda/serra con un minimo di 0,2 m<sup>2</sup>;

g) tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda/serra separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

## TITOLO VI

### ESECUZIONE DELLE OPERE

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

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti o depositati.
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 anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.

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

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo può 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 e dell'impresa esecutrice, nonché il giorno in cui si intendono iniziare i lavori.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il competente personale dell'ufficio comunale - ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale - provvede ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.
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 l'apposito verbale e ne invia copia al Comune.
5. Con separate istanze dovranno essere richieste le autorizzazioni per gli allacciamenti alle fognature comunali, alle reti dell'acquedotto, del gas, dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono, ecc...

## **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, della Denuncia di Inizio Attività o del titolo abilitativo e del nome del titolare degli atti abilitativi citati;
  - c) della denominazione delle imprese assuntrici dei lavori;
  - d) dei nominativi del progettista (architettonico e strutturale), del direttore dei lavori (architettonici e strutturali) e del responsabile del cantiere;tale cartello, che può riportare inoltre altre indicazioni quali i nominativi del progettista degli impianti tecnologici, le relative imprese, il responsabile della sicurezza, ecc..., è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
2. Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione gli atti abilitativi corredati degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
3. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.
4. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
5. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
6. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

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

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale 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 titolare dell'atto abilitativo, 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.
4. 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; tutto il materiale occorrente per l'esecuzione dei lavori deve essere contenuto all'interno dell'area recintata per il cantiere.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm<sup>2</sup>, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del titolare dell'atto abilitativo, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo. L'Amministrazione Comunale può inoltre consentire l'inserimento sulle recinzioni provvisorie di messaggi pubblicitari, previo ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla osta di enti superiori per il rispetto delle vigenti normative in materia di beni culturali e di codice della strada; gli stessi messaggi pubblicitari dovranno rispettare i disposti del regolamento per la pubblicità e dovranno essere mantenuti in condizioni decorose; sulle recinzioni provvisorie possono inoltre essere installati pannelli informativi contenenti riproduzioni del progetto e notizie sui lavori e sul relativo andamento.

8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
9. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.

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

1. Ogni cantiere deve essere recintato e mantenuto libero da materiali dannosi o inutili o che provochino inquinamento, per tutta la durata dei lavori. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o eccessive molestie a persone e cose private. Se il cantiere non è recintato, la prima impalcatura verso il pubblico passaggio non può essere costruita ad altezza inferiore a 3,00 m.
2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.
5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione, di modifiche e sostituzioni delle coperture devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
6. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento o delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.
7. Ove del caso, l'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità.

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

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere controllata mediante operazioni di monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo riferite al tipo di terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del titolare dell'atto abilitativo.
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 concessione all'Autorità comunale.
3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere con le dovute precauzioni a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato (previo idoneo trattamento), deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare dell'atto abilitativo di conservare la relativa documentazione.
6. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
7. L'autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo 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 del reperimento all'Autorità comunale, alla Soprintendenza Archeologica o all'Autorità di Pubblica Sicurezza; 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 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), ove si tratti di cose mobili delle quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha la facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.
- 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.** L'autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61 e ove nel caso effettua la segnalazione alle autorità competenti.

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

- 1.** Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare della concessione o dell'autorizzazione sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, 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 degli atti abilitativi a costruire; tali spese dovranno essere rimborsate entro trenta giorni dalla data di notifica 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 e s.m.i.

## TITOLO VII

### VIGILANZA E SANZIONI

#### Art. 67 Vigilanza e coercizione

1. L'Autorità comunale, per il tramite dei Responsabili dei competenti uffici (Area Edilizia e Urbanistica ed Area di Vigilanza), esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del Titolo IV del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e del Titolo VII della legge regionale 05/12/1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie, devono essere accessibili ai funzionari incaricati ogni volta si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti. I funzionari peraltro possono accedere anche in proprietà private prive di atti autorizzativi nel caso esistano circostanziate segnalazioni, esposti o elementi tali da far supporre la realizzazione di opere abusive, o situazioni di pericolo per la pubblica o privata incolumità
4. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
5. 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.
6. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639 e s.m.i.

## **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. La determinazione della sanzione amministrativa prevista dalla citata legge regionale, compresa tra il limite minimo di 258,00 € ed il limite massimo di 2582,00 €, è rapportata alla gravità della violazione, all'incidenza della stessa sull'ambiente, alla misura del pericolo creato, all'opera svolta dall'agente per l'eliminazione o l'attenuazione delle conseguenze dannose. Il proprietario dell'immobile o dell'area interessata dalla violazione è obbligato in solido con l'autore della violazione stessa al pagamento della sanzione amministrativa e delle eventuali spese di cui al comma 5 del precedente articolo 67.
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 e s.m.i.

## 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'aveute titolo.
2. La ricostruzione può essere consentita con i preesistenti caratteri, tipologie, 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'aveute 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.

## **TITOLO IX**

### **ALLEGATI TECNICI**

#### **Art. 71 Catalogo dei Beni Culturali e Architettonici**

- 1.** Estratto dell'elenco degli elaborati relativi al "Catalogo dei Beni Culturali Architettonici", così come prescritto dalla legge regionale 14/03/1995 n. 35 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 27/09/2001 (1<sup>a</sup> tranche) e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 20/11/2001 (2<sup>a</sup> tranche), costituisce allegato tecnico al presente regolamento.

## **Art. 72 Abaco dell'arredo urbano per le Residenze Sabaude**

- 1.** L'abaco dell'arredo urbano per le Residenze Sabaude, di cui allo studio di fattibilità per la riqualificazione ambientale, costituisce allegato tecnico al presente regolamento soltanto per quanto riguarda le insegne, la cartellonistica e le transenne.

### **Art. 73 Piano per la rivalutazione del patrimonio gnomonico**

1. Piano generale per il censimento, la catalogazione e la rivalutazione del patrimonio gnomonico del Comune di Racconigi del 30/03/2004, costituisce allegato al presente regolamento.

#### **Art. 74 Adeguamenti, modifiche e integrazioni al presente regolamento edilizio**

- 1.** Il presente Regolamento dovrà essere adeguato, modificato o integrato, alla luce dell'entrata in vigore di contrastanti o nuove norme, regolamenti o piani di competenza statale, regionale o comunale. L'entrata in vigore di norme di qualsivoglia livello che si pongano in contrasto, prevalgono sul presente regolamento.
- 2.** Relativamente agli adeguamenti, alle modifiche o alle integrazioni, dovrà essere redatto idoneo testo coordinato.