

**SOMMARIO**

<b>TITOLO I.....</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
Art. 0 – Sigle e riferimenti legislativi.....	5
Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.).....	5
Art. 2 – Formazione della Commissione Edilizia.....	6
Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.....	7
Art. 4 - Funzionamento della Commissione Edilizia.....	8
<b>TITOLO II.....</b>	<b>10</b>
<b>ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI.....</b>	<b>10</b>
Art. 5 - Certificato Urbanistico (C.U.).....	10
Art. 6 - Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).....	10
Art. 7 - Richiesta di Permesso di Costruire, Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.); elaborati costituenti il progetto municipale.....	11
Art. 8 - Rilascio di Permesso di Costruire.....	15
Art. 9 - Diniego di Permesso di Costruire e annullamento della D.I.A.....	16
Art. 10 - Comunicazione dell'inizio dei lavori.....	16
Art. 11 - Voltura di Permesso di Costruire e di D.I.A.....	17
Art. 12 - Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità.....	18
<b>TITOLO III.....</b>	<b>19</b>
<b>PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI.....</b>	<b>19</b>
Art. 13 – Altezza dei fronti della costruzione (Hf).....	19
Art. 14 – Altezza della costruzione (H).....	20
Art. 15 – Numero dei piani della costruzione (Np).....	21
Art. 16 – Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds).....	21
Art. 17 – Superficie coperta della costruzione (Sc).....	22
Art. 18 – Superficie utile lorda della costruzione (Sul).....	23

Art. 19 – Superficie utile netta della costruzione (Sun) .....	23
Art. 20 – Volume della costruzione (V) .....	24
Art. 21 – Superficie fondiaria (Sf).....	24
Art. 22 – Superficie territoriale (St).....	24
Art. 23 – Rapporto di copertura (Rc).....	25
Art. 24 – Indice d'utilizzazione fondiaria (Uf).....	25
Art. 25 – Indice d'utilizzazione territoriale (Ut).....	25
Art. 26 – Indice di densità edilizia fondiaria (If) .....	25
Art. 27 – Indice di densità edilizia territoriale (It).....	25
Art. 27 bis – Disposizione transitoria .....	26
<b>TITOLO IV .....</b>	<b>27</b>
<b>INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.....</b>	<b>27</b>
Art. 28 – Salubrità del terreno e della costruzione .....	27
Art. 29 – Allineamenti .....	28
Art. 30 – Salvaguardia e formazione del verde .....	28
Art. 31 – Requisiti delle costruzioni.....	29
Art. 32 – Inserimento ambientale delle costruzioni.....	31
Art. 33 – Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private .....	32
Art. 34 – Interventi urgenti .....	33
Art. 35 – Decoro degli spazi pubblici e d'uso pubblico e loro occupazione .....	34
<b>TITOLO V .....</b>	<b>35</b>
<b>PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....</b>	<b>35</b>
Art. 36 – Altezza interna dei locali abitativi.....	35
Art. 37 – Antenne .....	36
Art. 38 – Chioschi e mezzi pubblicitari .....	36
Art. 39 – Coperture, canali di gronda e pluviali .....	37
Art. 39 bis – Impianti solari.....	38
Art. 40 – Cortili e cavedi .....	39
Art. 41 – Intercapedini e griglie d'aerazione .....	40
Art. 42 - Misure contro la penetrazione d'animali nelle costruzioni.....	40
Art. 43 - Muri di sostegno .....	41
Art. 44 - Numeri civici .....	42

Art. 45 - Parapetti e ringhiere .....	43
Art. 46 - Passaggi pedonali e marciapiedi .....	43
Art. 47 - Passi carrabili .....	44
Art. 48 - Piste ciclabili .....	45
Art. 49 - Portici e “pilotis” .....	45
Art 50 - Prefabbricati .....	45
Art. 51 - Rampe .....	45
Art. 52 - Recinzioni e cancelli .....	46
Art. 53 - Serramenti .....	48
Art. 54 - Servitù pubbliche .....	49
Art. 55 - Soppalchi.....	49
Art. 56 - Sporgenze fisse e mobili. ....	50
Art. 57 - Strade private .....	51
Art. 58 - Terrazzi .....	52
<b>TITOLO VI.....</b>	<b>53</b>
<b>ESECUZIONE DELLE OPERE.....</b>	<b>53</b>
Art. 59 - Prescrizioni generali.....	53
Art. 60 - Richiesta e consegna di punti fissi .....	53
Art. 61 - Disciplina del cantiere.....	54
Art. 62 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie .....	55
Art. 63 - Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali .....	56
Art. 64 - Scavi e demolizioni.....	57
Art. 65 - Rinvenimenti.....	57
Art. 66 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici.....	58
<b>TITOLO VII .....</b>	<b>59</b>
<b>VIGILANZA E SANZIONI.....</b>	<b>59</b>
Art. 67 - Vigilanza e coercizione.....	59
Art. 68 - Violazione del regolamento e sanzioni .....	59
<b>TITOLO VIII.....</b>	<b>60</b>

<b>DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>60</b>
Art. 69 - Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali.....	60
Art. 70 - Deroghe.....	60
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>61</b>
<b>MODULI e relativo elenco</b>	
<b>APPENDICE ALL'ART.31</b>	

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 0 – Sigle e riferimenti legislativi**

1. Nel testo del Regolamento compaiono una serie d'abbreviazioni, delle quali si fornisce il significato:

- D.Lgs.: decreto legislativo
- D.L.: decreto legge
- D.P.R.: decreto del Presidente della Repubblica
- D.P.C.M.: decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
- D.M.: decreto ministeriale
- L.R.: Legge regionale
- D.G.R.: deliberazione della Giunta regionale
- D.C.R.: deliberazione del Consiglio regionale
- D.P.G.R.: decreto del Presidente la Giunta regionale
- P.R.G.C.: Piano Regolatore Generale Comunale
- N.T.A.: Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

2. Si precisa inoltre che, per brevità e per facilità di lettura, in tutto il testo ogni riferimento a norme di Legge, nazionale o regionale, dev'essere rapportato al testo vigente al momento, comprensivo di tutte le modifiche ed integrazioni apportate da provvedimenti successivi, dei quali s'omette la citazione.

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

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

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

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

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

**1.** La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.

La Commissione è composta da 5 membri elettivi scelti nell'ambito degli appartenenti ad associazioni professionali che abbiano competenze nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'ambiente e gestione dei suoli di cui, in particolare:

- un geometra/architetto/ingegnere abilitato alla certificazione energetica ai sensi della D.G.R. 4 agosto 2008 n.43-11965;

- un geologo esperto in geologia ed idrogeologia;

- un architetto/ingegnere esperto in normativa sismica.

I membri della Commissione Edilizia non dovranno esercitare la propria attività progettuale nel settore edilizio privato nel Comune di Rosta.

**2.** I membri elettivi della commissione vengono eletti dal consiglio comunale competente per legge n.4 scelti dal gruppo di maggioranza e n.1 dai gruppi di minoranza.

Alle funzioni di presidente viene designato un membro prescelto, con votazione segreta, dal consiglio tra i componenti tecnici partecipanti alla commissione stessa, nonché un vice presidente per presiedere la commissione nel caso di assenza o impedimento del presidente. È in facoltà del consiglio su indicazione dell'assessore o per giustificato motivo di modificare la composizione della commissione o nominare un membro in sostituzione di un altro.

**3.** I membri elettivi sono scelti dal Consiglio comunale fra i cittadini di maggiore età, ammessi dall'esercizio dei diritti politici, che abbiano specifica competenza, provata dal possesso di un 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 gli organi politici quali il Sindaco, Assessori e Consiglieri comunali, nonché contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l' adottante e l' adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori, ancorchè non vincolanti, sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

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

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

7. I componenti della Commissione decadono:

- a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4 o nel caso la condanna passata in giudicato per reati in materia di pubblica amministrazione, urbanistica, edilizia, ambiente, tutela del suolo, inquinamento;
- b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.

8. La decadenza è dichiarata dal Consiglio comunale.

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

10. Il Consiglio comunale stabilisce se istituire o meno la Commissione edilizia o se abolire la Commissione Edilizia precedentemente nominata.

Ove l'organo consiliare non abbia nominato o abbia abolito la suddetta Commissione, le relative funzioni, in base all'assetto organizzativo dell'Ente, rimangono attribuite all'area tecnica comunale nell'ambito delle specifiche competenze dei vari uffici e nell'osservanza della vigente normativa di settore.

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

1. Fermo restando il principio sancito dal Testo Unico approvato con D.P.R. 380 del 2001 sulla discrezionalità nell'affidamento consulenziale, da parte del Responsabile del servizio tecnico per le materie non elencate qui di seguito, la Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongano diversamente), non vincolante ai fini di un corretto inserimento del progetto edilizio nel contesto urbano ed ambientale e di un controllo preventivo della qualità del costruito, per:

- a) l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, le nuove costruzioni, le demolizioni-ricostruzioni-ristrutturazioni-risanamento conservativo in centro storico, gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- b) il rilascio di Permessi di Costruire per la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto comportanti l'esecuzione di lavori che costituiscano trasformazione permanente del territorio;
- c) il rilascio del Permesso di Costruzione per lo stoccaggio definitivo di materiali;
- d) il rilascio di Permessi di Costruire ai sensi della L.R. 09/08/1989 n. 45, della L.R. 03/04/1989 n. 20 e s.m.i. e per gli interventi previsti in aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e della L.R. 1/12/2008 n.32;

2. E' facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere il parere della Commissione per gli interventi edilizi che, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.,

possono essere abilitati con Denuncia di Inizio Attività e permesso di costruire non rientrante nella casistica di cui alla lettera a del comma 1 del medesimo articolo.

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

- a) strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
- b) convenzioni;
- c) programmi pluriennali di attuazione;
- d) regolamenti edilizi e loro modifiche;
- e) modalità di applicazione del contributo di concessione.

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 rimettendo alla commissione il caso per un rinnovato esame. Nell'ipotesi di un suo rinnovato dissenso procede autonomamente.

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

**1.** La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.

**2.** Il Sindaco designa il Responsabile del servizio tecnico 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, il funzionario comunale che è responsabile del procedimento e dell'istruttoria degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa, con la funzione di relatori.

**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 di titolo abilitativo; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.



**6.** La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

**7.** La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al 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 il titolo abilitativo, 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 o il suo delegato redige il verbale della seduta su registro, o con strumenti informatici, su schede preventivamente numerate e vidimate mediante il bollo del Comune e la firma del Segretario comunale.

**10.** Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione, il numero e i nominativi dei presenti, il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato, e, per ciascuna pratica od argomento puntuale trattato, il riferimento all'istruttoria, il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta d'integrazioni o di supplementi d'istruttoria, 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 presenti alla seduta, ed è allegato in copia agli atti relativi al titolo abilitativo e fa parte degli atti dei quali può essere chiesto il rilascio di copia, ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 56/1977.

## **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 deve riportare i dati, catastali e d'ubicazione, necessari e sufficienti per individuare l'immobile al quale il certificato si riferisce.

2. Il certificato urbanistico è rilasciato dall'Autorità comunale competente entro trenta 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 Regolamento.

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

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati, catastali e d'ubicazione, necessari e sufficienti per individuare l'immobile al quale il certificato si riferisce.

2. Il C.D.U. è rilasciato dall'Autorità comunale competente 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 Regolamento e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

**Art. 7 -** Richiesta di Permesso di Costruire, Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.); elaborati costituenti il progetto municipale

### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

**2.** La richiesta del Permesso di Costruire è composta dei seguenti atti:

- a) domanda indirizzata all'Autorità comunale competente, 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 s'intende intervenire;
- b) documento comprovante la proprietà od altro titolo che abilita a richiedere l'atto d'assenso edilizio a norma di Legge;
- c) progetto municipale.

**3.** Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere d'urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lettera a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di tutti gli atti previsti dal D.Lgs. 163/06 e s.m.i. e comprendere tutti gli elaborati previsti dall'art. 35 dal D.P.R. 554/99.

**4.** Il progetto municipale è formato dai seguenti atti:

- a) estratto della mappa catastale aggiornato;
- b) estratti degli elaborati del P.R.G.C. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento ivi compresi gli eventuali vincoli artistici ed ambientali esistenti, e di quelli stipulati tra privati;
- c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 – 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori

- in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;
- d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
- f) simulazione fotografica dell'inserimento del rendering di progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
- g) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dei confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle aree di scavo (anche se l'intervento non rientra tra quelli soggetti agli obblighi della L.R. 09/08/1989 n. 45), delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.), degli spazi riservati ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani (quando previsti secondo le prescrizioni dell'art 33), dei pannelli solari e fotovoltaici (relativi agli impianti solari di cui all'art. 39 bis);
- h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100 e/o 1:200) e particolari (in scala 1:10 e/o 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
- le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
  - le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato, e la quota di riferimento 0,00 che salvo comprovata impossibilità, dovrà essere fissata su suolo pubblico o comunque su di un punto certo e inamovibile;
  - i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
  - i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
  - nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
- i) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici ed il reperimento degli spazi destinati a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/1977, ed a parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/1942.

**5.** Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia d'igiene e sanità. Si prescrive, in particolare, il deposito, ove necessario ai sensi delle disposizioni in vigore, dei seguenti elaborati:

- a) relazione geotecnica, ai sensi del D.M. 11 marzo 1988;
- b) relazione di progetto degli impianti, ai sensi della Legge n. 46/1990, od attestazione di non necessità secondo il modello allegato al presente Regolamento;
- c) relazione di verifica dell'isolamento termico, ai sensi della Legge n. 10/1991.

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

**7.** La richiesta di variante al permesso di Costruire segue la stessa procedura ed è corredata dalla medesima documentazione indicate ai commi precedenti; il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura (colore giallo per le demolizioni, colore rosso per le costruzioni e colore blu per le opere progettate ma non realizzate).

**8.** Nel caso di progetti di opere minori quali:

- tombe, edicole funerarie, insegne e targhe, tende, verande;
  - opere di manutenzione straordinaria;
  - recinzioni, muri di contenimento e cancellate;
  - opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagome e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica degli immobili;
  - impianti tecnologici interni a volumi esistenti che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
  - varianti al Permesso di Costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagome e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire;
  - parcheggi di pertinenza del sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- è consentita la presentazione di un progetto municipale semplificato formato dai seguenti atti:
- estratto della mappa catastale aggiornata;
  - documento comprovante la proprietà o altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di Legge;
  - estratti degli elaborati del P.R.G.C. con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
  - elaborati progettuali a scala adeguata da cui si evinca il tipo di intervento proposto;
  - documentazione fotografica con vedute particolari e di insieme;
  - relazione tecnico descrittiva con indicazione delle dimensioni e dei materiali impiegati.

**9.** La compresenza e la completezza di tutti gli atti e di tutti gli elaborati tecnici di cui ai precedenti commi costituiscono presupposto necessario ed essenziale per l'evasione della richiesta di Permesso di Costruire. Di conseguenza l'Ufficio comunale competente provvederà a sollecitare, nei termini temporali di legge, l'inoltro dei documenti che non risultassero allegati all'istanza al momento della sua presentazione

al protocollo, astenendosi al contempo dal procedere all'istruttoria della medesima ed alla sua presentazione in Commissione Edilizia, fintantoché i predetti documenti non siano stati consegnati.

**10.** Verrà affisso all'Albo Pretorio l'elenco dei permessi di costruire.

### **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

**11.** 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, in alternativa a Permessi di Costruire, a scelta dell'interessato, può, ai sensi della normativa vigente, presentare una Denuncia di Inizio Attività, D.I.A., per l'esecuzione delle seguenti opere:

- a) interventi edilizi minori, comprese le opere interne alle unità immobiliari;
- b) ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma;
- c) sopralzi, ampliamenti, trasformazioni d'uso;
- d) nuove costruzioni a completamento di comparti urbanistici dotati delle principali opere di urbanizzazione e per le quali lo Strumento Urbanistico Generale fornisca le precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali, costruttive ed i parametri edilizi necessari;
- e) nuove costruzioni in attuazione a Strumenti Urbanistici Esecutivi o Piani Attuativi approvati e che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali, costruttive ed i parametri edilizi necessari.

**12.** La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistica-ambientale, archeologica o idrogeologica, è subordinata al preventivo rilascio del parere o all'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di Legge vigenti.

**13.** Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega o sub delega, all'Amministrazione Comunale, il termine di esecutività della D.I.A. previsto dalle leggi decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la Denuncia di Inizio Attività è priva di effetti.

**14.** La presentazione della Denuncia di Inizio Attività è composta dai seguenti atti:

- a) modulo di presentazione, redatto in carta libera secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente tutti i dati del richiedente e, nei casi previsti, del Direttore dei Lavori e del Progettista, dell'Impresa Esecutrice, controfirmati dagli stessi;
- b) relazione tecnica di asseverazione e di conformità, redatta da professionista abilitato secondo il modello allegato al presente Regolamento;
- c) relazione descrittiva dell'intervento, in due copie;
- d) documentazione fotografica a colori;

- e) progetto municipale, in due copie;
- f) eventuali atti di assenso o autorizzazioni preventivi rilasciati dagli Enti competenti;
- g) eventuali atti di assenso o scritture private, in originale, rilasciate da proprietà confinanti;
- h) dimostrazione avvenuto versamento dei diritti di segreteria;
- i) prospetto, ove necessario, per la determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione.

La formazione del progetto municipale e comunque degli elaborati tecnici e grafici dovrà rispettare le stesse indicazioni fornite nel presente art. 7, in funzione degli interventi.

**15.** L'accoglimento della Denuncia di Inizio Attività avviene nei termini previsti dalla Legge e viene pubblicato, per estratto, all'Albo Pretorio del Comune e sono annotate nell'apposito registro tenuto ai sensi della Legge regionale urbanistica. La sospensione dei termini di validità per richiesta integrazioni e il rigetto della Denuncia di Inizio Attività avviene nei termini di Legge tramite provvedimento motivato contenente le disposizioni di legge o di regolamento che impediscono l'accoglimento. Il provvedimento di sospensione e/o diniego è notificato al richiedente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ritorno.

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

**1.** I Permessi di Costruire sono rilasciati dall'Autorità comunale competente in forma scritta e sono redatte secondo il modello allegato al Regolamento.

**2.** I Permessi di Costruire sono pubblicati all'albo pretorio del Comune e sono annotate nell'apposito registro, tenuto ai sensi della Legge regionale urbanistica.

**3.** I Permessi di Costruire devono contenere:

- a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle 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 competente, è allegato al Permesso di Costruire, della quale costituisce parte integrante;
- c) l'indicazione del tipo d'intervento e delle destinazioni d'uso;
- d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile stesso è situato;
- e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto d'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 d'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 concessione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
- j) negli atti d'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 d'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 d'urbanizzazione;
- m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
- n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
- o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al-Permesso di Costruire;
- q) il riferimento alla convenzione o all'atto d'obbligo, qualora il rilascio dell'atto d'assenso sia subordinato alla stipulazione di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che ne tenga luogo; l'atto d'impegno richiesto dalla Legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al Regolamento.

#### **Art. 9 - Diniego di Permesso di Costruire e annullamento della D.I.A.**

1. Il diniego del Permesso di Costruire è assunto dall'Autorità comunale competente, 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 della Permesso di Costruire.

3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente anche a mezzo di raccomandata postale con avviso di ritorno.

4. La procedura di diniego o annullamento della D.I.A. segue la normativa nazionale vigente con riferimento al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

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

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare, con atto scritto indirizzato all'Autorità comunale competente, la data d'inizio dei lavori, almeno 1



settimana prima dell'inizio dei lavori e contestualmente deve essere richiesto per la determinazione della quota del piano di pavimento finito.

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

- a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, ed a struttura metallica, ai sensi della Legge n. 1086/1971 e del D.P.R. 380/2001, ove presenti;
- b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.

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

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

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

#### **Art. 11 - Voltura di Permesso di Costruire e di D.I.A.**

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

**2.** L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al Permesso di Costruire o di D.I.A..

**3.** La voltura di Permesso di Costruire o di D.I.A. 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 competente inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

**Art. 12 - Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità**

1. Entro il termine fissato per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore Permesso di Costruire o di D.I.A. per le opere mancanti, il titolare del Permesso di Costruire o di D.I.A. deve comunicare all'Autorità comunale competente, con atto scritto firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori d'esecuzione dell'opera assentita.

2. Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale competente, se dovuto, il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.

3. La comunicazione d'ultimazione dei lavori e la richiesta di rilascio del certificato di abitabilità sono redatte secondo i modelli allegati al presente Regolamento.

## TITOLO III

### PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

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

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

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri (m), tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se d'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 così come definiti all'art. 18, punto 3).

Un sottotetto è considerato agibile qualora:

- sia caratterizzato da un'altezza netta interna superiore a m. 1,80 m;
- sia raggiungibile con una scala interna;
- abbia una superficie finestrata superiore a 1/30 rispetto alla superficie di pavimento;

In nessun caso l'altezza massima interna dei sottotetti non abitabili, né agibili, può superare 3,00 m.

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

5. La linea di 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 d'estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (come definita all'art.18), al netto d'eventuali soppalchi; l'altezza

virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

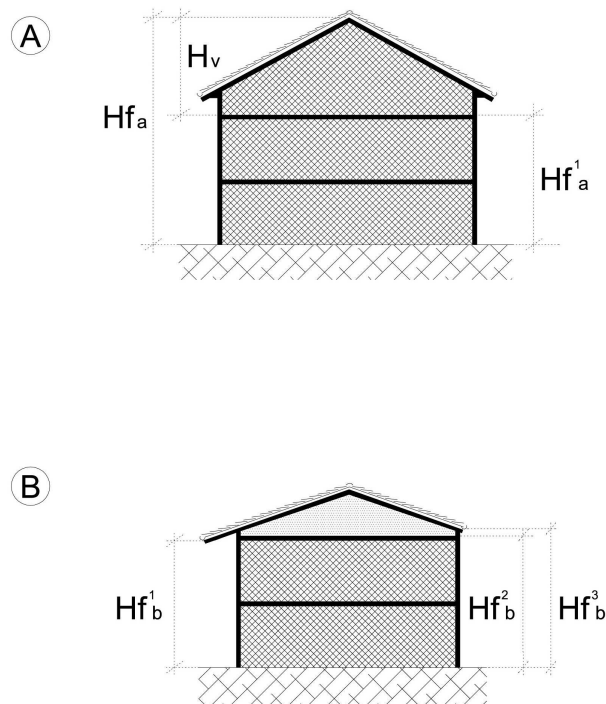
**7.** Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri d'esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

**8.** Non sono da considerare nel computo per la determinazione dell'altezza delle fronti i maggiori spessori atti ad ottemperare le disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia, in accordo con le normative vigenti in materia di risparmio energetico.

#### 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. (si confronti anche lo schema illustrativo allegato).

Schema illustrativo per il calcolo dell'altezza delle costruzioni



(A) Altezza della costruzione  $Hf_a = Hf_a^1 + H_v$   
 dove  $H_v$  (Altezza virtuale) =  $\frac{\text{volume abitabile o agibile}}{\text{Sul}}$

(B) Altezza della costruzione  $Hf_b \Rightarrow$  tra  $Hf_b^1, Hf_b^2$  e  $Hf_b^3$

 Spazio con i requisiti tecnici per essere considerato abitabile o agibile

 Spazio non abitabile ne' agibile e/o volume tecnico

2. Per taluni particolari tipi di costruzioni, quali torri piezometriche, silos, antenne e ripetitori televisivi o per la telefonia, tralicci di linee elettriche o telefoniche, torri di raffreddamento per impianti industriali, ecc., l'altezza è definita dalla differenza tra la quota media del piano di campagna al piede della costruzione e la quota del punto più alto della costruzione stessa.

#### **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 ai sensi dell'art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

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

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri (m) e sono riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non

più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i “bow window”, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

**3.** La distanza tra:

- c) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- a) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
- b) 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.** Sono esclusi dalla misurazione delle distanze i maggiori spessori atti ad ottemperare le disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia, attualmente vigenti.

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

**1.** La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (m<sup>2</sup>), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i “bow window”, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Nel caso di edifici senza muri perimetrali (tettoie, pensiline, ... ) il perimetro dell'area è rappresentato dalla proiezione orizzontale della copertura al netto della gronda esterna.

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

**3.** Sono esclusi dalla misurazione delle distanze i maggiori spessori atti ad ottemperare le disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia, attualmente vigenti.

**4.** Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta i maggiori spessori dei muri perimetrali di facciata e del solaio di copertura, in applicazione delle deroghe di cui ai precedenti articoli 13 e 16, e comunque nel rispetto delle più recenti disposizioni di settore.

**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:

- a) ai volumi tecnici (come definiti al successivo comma 3), anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- b) ai porticati, ai “pilotis”, alle logge, ai balconi, ai terrazzi, lastricati solari;
- c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- d) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili (praticabili), a condizione che essi rispettino le limitazioni di cui all’art. 13, comma 3 e 3 bis;
- e) ai cavedi;
- f) ai maggiori spessori dei muri perimetrali di facciata, atti ad ottemperare le disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia, attualmente vigenti.

3. Sono volumi tecnici quelli impegnati dagli impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato: per il riscaldamento e/o la climatizzazione, per la ventilazione, per l’approvvigionamento idrico e/o lo smaltimento dei reflui, per l’erogazione dell’energia elettrica, del gas metano, dei servizi telefonici e telematici, per lo sfruttamento di fonti energetiche alternative. In particolare sono da considerarsi volumi tecnici anche le serre o verande solari se aventi i requisiti indicati nel successivo art. 31, comma 5.

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

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

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

sguinci di profondità maggiore saranno, invece, computati per intero come superfici destinate al calpestio.

#### **Art. 20 – Volume della costruzione (V)**

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

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio, o, in sua assenza, l'estradosso della superficie di copertura.

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

4. Non sono da considerare nel computo per la determinazione del volume i maggiori spessori atti ad ottemperare le disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia, attualmente vigenti.

#### **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 ( $m^2$ ), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

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

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



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

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

**Art. 24 – Indice d'utilizzazione fondiaria (Uf)**

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

**Art. 25 – Indice d'utilizzazione territoriale (Ut)**

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

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

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

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

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

**Art. 27 bis – Disposizione transitoria**

**1.** Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della Legge Regionale 08/07/1999 n. 19, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale.

## **TITOLO IV**

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

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

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.), se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.

2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'organo competente in materia igienico/sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.

3. Se il terreno da edificare è umido, e/o soggetto alle infiltrazioni d'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 d'idonee intercapedini.

5. Le strutture di sottofondo dei pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio d'altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.

6. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia d'accesso.

7. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei comma 5 e 6 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso d'interventi sul patrimonio edilizio esistente.

8. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, od a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

**9.** E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono o incorporano sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

#### **Art. 29 – Allineamenti**

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

#### **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.** Si definiscono:

- piante di 1° grandezza quelle che a maturità, in condizioni normali di stazione, raggiungono l'altezza di almeno 18 m (ad esempio platano, tiglio, quercia, ippocastano, ecc.);
- piante di 2° grandezza: quelle che a maturità, in condizioni normali di stazione, raggiungono l'altezza di almeno 12 m (ad esempio acero campestre, betulla, carpino, robinia, ecc.);
- piante di 3° grandezza: quelle che a maturità, in condizioni normali di stazione, raggiungono l'altezza di almeno 6 m (ad esempio nespolo, pero da fiore, ciliegio da fiore, melo da fiore, ecc.).

**3.** Si definisce "area di pertinenza" delle alberature il cerchio concentrico al tronco avente raggio minimo pari a:

- 3,5 m per piante di 1° grandezza;
- 2,5 m per piante di 2° grandezza;
- 1,5 m per piante di 1° grandezza.

Le aree di pertinenza devono essere in terra nuda o inerbita; eccezionalmente possono essere interessate da pavimentazione, esclusivamente di tipo permeabile, per una superficie complessiva non superiore al 50%. Sono fatte salve misure maggiori che potranno essere prescritte dagli uffici comunali competenti per ragioni di salvaguardia dei valori estetico-ambientali e di rispetto del verde.

**4.** L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti d'assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione d'alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici preferibilmente di specie autoctone.

5. La vegetazione non può oltrepassare il limite fra le proprietà ed il sedime stradale.

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

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

8. Gli alberi e gli arbusti siti su proprietà privata che, con i loro apparati radicali, rechino danni o creino potenziali situazioni di pericolo per il transito veicolare e/o pedonale, devono essere rimossi a cura e spese dei proprietari che dovranno anche risarcire il Comune delle spese per la riparazione delle pavimentazioni danneggiate. La responsabilità per eventuali danni a persone o cose dovuti al corrugamento delle pavimentazioni causate da radici sono ad esclusivo carico dei proprietari dei relativi alberi.

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

10. Le norme di cui al presente articolo si applicano fino alla adozione di apposito Regolamento del verde pubblico e privato.

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

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, d'installazione o modifica d'impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, d'installazione o modifica d'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 energetico e ritenzione del calore;
- g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
- h) eliminazione delle barriere architettoniche.

**3.** Se per il soddisfacimento dei requisiti le vigenti norme impongono di procedere a deposito d'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 d'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.** Le serre o verande solari dovranno rispettare simultaneamente i seguenti requisiti tecnici:

- dimostrino un guadagno energetico pari ad almeno il 20%, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato seguendo le disposizioni della normativa vigente in merito al risparmio energetico.
- siano integrate all'edificio nuovo o esistente in modo da valorizzarlo, disposte nei fronti nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- i serramenti costituenti la struttura di supporto dovranno presentare buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale;
- dovranno essere dotate di opportuni dispositivi fissi, mobili o rimovibili atti ad evitare il surriscaldamento estivo;
- sia garantito il corretto rapporto di aeroilluminazione nei locali addossati alle serre e/o ai balconi, logge e verande di cui si prevede la chiusura. La verifica dovrà essere effettuata sull'intera superficie del locale comprensiva della serra, balcone, loggia o veranda, di cui si prevede la formazione e/o chiusura, ampliando la superficie dell'apertura interna se questa non verifica tale nuovo rapporto. La ventilazione potrà essere garantita da sistemi meccanici atti a garantire il ricambio orario d'aria minimo nella misura di 0,25 V/h, purchè questi siano anche dotati di adeguati sistemi di recupero del calore eventualmente disperso;
- sia assicurato un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02 misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale;
- Le serre o verande solari realizzate con le caratteristiche sopracitate dovranno essere espressamente vincolati a tale destinazione mediante atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal proprietario, non dovranno avere permanenza (presenza continuativa) di persone e dovranno avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico e non dovranno essere riscaldati.

**6.** Per tutte le nuove costruzioni in ambito di espansione territoriale deve essere garantita la migliore esposizione possibile in relazione all'apporto di energia solare. In

assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, espressi in sede di richiesta del titolo abilitativo e valutati favorevolmente dai competenti uffici tecnici, tali edifici dovranno:

- essere orientati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 45°
- di norma disporre a sud, sud-est e sud-ovest i locali nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa;
- preferibilmente porre lungo il lato nord i locali che necessitano di minor riscaldamento ed illuminazione (come box, ripostigli, lavanderie, corridoi);
- collocare le aperture massime da sud-est a sud-ovest.

Potranno essere presentate diverse soluzioni tecniche, da sottoporre a valutazione dei competenti uffici tecnici, qualora il progettista dimostri che esse le nuove proposte offrono i medesimi vantaggi energetici di quelle sopra citate. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli strumenti urbanistici esecutivi già approvati.

**7.** Per quanto riguarda i requisiti di cui al punto f), si fa riferimento alla normativa attualmente vigente in materia di risparmio energetico.

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

**1.** Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.

**2.** I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.

**3.** L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti d'assenso all'edificazione ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e d'imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati d'inserimento ambientale. Il raggiungimento dei suddetti obiettivi si avvale, anche su richiesta e segnalazione dell'Amministrazione comunale, di apposite simulazioni grafiche (rendering) degli edifici in progetto e del loro inserimento nel contesto urbano, da predisporre in sede di redazione di SUE, qualora preventivamente richiesti dal PRGC vigente al rilascio dei titoli abilitativi alla costruzione dei fabbricati.

**4.** L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione d'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 d'assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

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

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.

2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico/artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.

3. Il proprietario ha l'obbligo d' eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli d'intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.

4. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.

5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti, presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.

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 d'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, siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso d'inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di Legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

8. Negli interventi di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione edilizia dovranno essere previsti appositi spazi all'interno del lotto di proprietà, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.



L'ubicazione di tali spazi non dovrà arrecare disturbo ai lotti confinanti, dovrà garantire il rispetto dell'igiene e, se possibile, non dovrà essere visibile da spazio pubblico.

Nel caso in cui si prevedessero appositi locali, questi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie non inferiore a 0,005 volte la Sul dell'edificio di riferimento con il minimo di 4 mq ed altezza minima interna di 2,40 m;
- pareti e pavimenti impermeabili e facilmente lavabili e munite di raccordi arrotondati;
- porte metalliche a tenuta di dimensioni non inferiori a 1,20 x 2,00 m.;
- ventilazione meccanica controllata con ambiente in depressione e con adeguati sistemi di evacuazione o in alternativa, se realizzati in apposite costruzioni poste sull'area libera del lotto di proprietà, sistema di ventilazione naturale;
- una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio allacciati alla rete di smaltimento in conformità alle normative vigenti;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antiinsetti.

#### **Art. 34 – Interventi urgenti**

**1.** Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni d'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. Gli interventi di cui al presente comma comprendono solo quelle opere puramente conservatorie e strettamente indispensabili per la messa in sicurezza dei fabbricati.

**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 d'assenso necessari alle 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 d'uso pubblico e loro occupazione**

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.

2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello 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 lo specifico titolo abilitativo, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire il tutto secondo le prescrizioni del vigente "Regolamento comunale per l'occupazione delle aree e degli spazi pubblici"; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.

## TITOLO V

### PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

#### Art. 36 – Altezza interna dei locali abitativi

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri (m) sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".

2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale, o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna s'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 e dei vani accessori è fissata dalle vigenti Leggi statali e regionali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.

4. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle Leggi statali e regionali:

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.

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

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

### **Art. 37 – Antenne**

**1.** Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero – i cui atti d'assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento – con più di un'unità immobiliare e 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 un'antenna centralizzata, sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere una colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.

**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 d'impianti centralizzati d'antenne radio/televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

**4.** L'installazione d'antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.

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

**1.** L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento d'esecuzione e d'attuazione, nonché alle disposizioni del Regolamento Comunale per l'applicazione della tassa sulla pubblicità e alle modalità di pubblica affissione.

**2.** Le definizioni, le caratteristiche e le modalità d'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal Codice della Strada e dal suo regolamento d'esecuzione e d'attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.

3. L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante; in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi all'installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata da estratti planimetrici dello strumento urbanistico e da disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.

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 precedente comma 4 sono temporanei e rinnovabili; essi 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, comma IV, V, VI e VII.

8. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, 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.

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

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti d'idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e di pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. E' possibile realizzare parte della copertura piana purché la superficie di quest'ultima non superi il 30% della superficie in pianta dell'edificio.

2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale, o comunque sul suolo pubblico, mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne 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 un'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 condotte interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione, o la confluenza con altre condotte; un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve procedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

7. Gli interventi che prevedono la sostituzione o la rimozione ed il riposizionamento della copertura dovranno operare in accordo con quanto previsto. Dalla normativa attualmente vigente in merito a materia di risparmio energetico.

8. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione totale destinati ad usi produttivi, dovranno essere previsti opportuni sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche al fine di consentirne usi compatibili quali ad esempio: irrigazione aree verdi ed agricole, pulizia delle aree pavimentate pertinenziali, usi tecnologici inerenti al processo produttivo e al sistema di climatizzazione attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei wc.

La vasca di accumulo sarà dimensionata nel rispetto dell'art. 17 comma 4 delle NTA del PRGC vigente in funzione:

- del volume di acqua captabile determinato dalla superficie di captazione e dal valore medio delle precipitazioni;
- del fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua recuperata è destinata;
- al periodo di secca.

La vasca di accumulo dovrà essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura comunale) per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato (rete duale) non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.

### **Art. 39 bis – Impianti solari**

1. La collocazione di strutture per impianti solari (quali pannelli solari, pannelli fotovoltaici, ecc.....) su facciate e coperture è ammissibile, nel rispetto di eventuali norme a tutela dei caratteri architettonico-ambientali riconosciuti dal P.R.G.C. o da norme regionali e statali. In merito al contributo medio annuo che l'impianto solare

deve garantire devono essere rispettate le prescrizioni della normativa attualmente vigente in materia di risparmio energetico.

2. I pannelli devono essere di norma installati su facciate e coperture esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est e ovest. Dovranno o essere integrati nella facciata e nella copertura o posti in adiacenza a quest'ultima. In caso di copertura piana, i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché risultino non visibili dal piano stradale, evitando l'ombreggiatura tra gli stessi se disposti su più file.

3. All'interno del nucleo centrale storico (come delimitato dal P.R.G.C.), è consentito installare pannelli sulle falde inclinate prospettanti spazi pubblici qualora sia dimostrata l'impossibilità di posizionare tali impianti sulle falde prospicienti le aree private.

4. Qualora si dimostrino oggettivi impedimenti tecnici al posizionamento dei pannelli in facciata o sulle coperture, è possibile localizzare tali strutture sulle aree libere da edifici all'interno del lotto di proprietà. La loro collocazione non dovrà recare in alcun modo disturbo alle proprietà confinanti e le soluzioni tecniche proposte saranno oggetto di valutazione da parte dei competenti uffici comunali.

5. Fatta eccezione per i pannelli, i componenti degli impianti solari, compresi i serbatoi di accumulo, dovranno essere collocati all'interno degli edifici. Potranno essere proposte diverse soluzioni tecniche, valutate dai competenti uffici comunali, qualora sia dimostrata oggettiva impossibilità tecnica ad ottemperare a quanto prescritto.

#### **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, comma II.

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

4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 m<sup>2</sup>;
- altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 m<sup>2</sup>;
- altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 m<sup>2</sup>.

5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso 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 d'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 condotte e canalizzazioni d'impianti eventualmente in essa contenute. L'intercapedine dovrà avere larghezza massima di 2,00 m e minima di 1,00 m.

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 d'intercapedini di servizio o d'isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche, sia quelle utilizzate per la pulizia.

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

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

#### **Art. 42 - Misure contro la penetrazione d'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 d'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 d'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 costruire idoneo mezzo di dissuasione.

6. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'Autorità comunale sentito il Responsabile del Servizio d'Igiene Pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

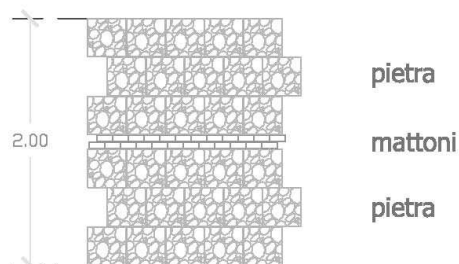
#### **Art. 43 - Muri di sostegno**

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2,00 m; è ammesso superare dislivelli maggiori mediante la realizzazione di muri contro terra e/o di sostegno a gradoni dove ogni parete verticale (non superiore a 2,00 m) risulti arretrata rispetto alla precedente di almeno 2,00 m. I muri di sostegno delle rampe di accesso alle autorimesse potranno essere realizzati oltre i due metri di altezza senza l'obbligo del terrazzamento.

2. Quando i muri di sostegno sono d'altezza superiore a 2,00 m è richiesto il rispetto delle vigenti norme di Legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

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

4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in paramento esterno in pietra.



**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, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento d'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 i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.

**2.** Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso – a destra e ad una altezza variabile da 1,50 m a 3,00 m – e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

**3.** Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

**4.** E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione d'indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo d'illuminazione notturna.

**5.** In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione, o d'eliminazione di porte esterne d'accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

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

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.

2. I manufatti di cui sopra devono:

- avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 2,00 m;
- presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;

non devono:

- essere scalabili;
- presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.

3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere devono essere utilizzati materiali che, oltre a garantire il necessario grado di sicurezza, siano congruenti con la tipologia, l'architettura ed i materiali del contesto in cui si collocano; 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, 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.

4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.

5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.

6. Qualora per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

7. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

#### **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 4,00 m e superiore a 6,00 m.

5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata e 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 5,00 m.

6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.

7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai comma 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, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.

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

1. Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.
2. In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'art. 7 della L.R. 33/1990 sono previsti parcheggi per le biciclette.

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

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,00 m di larghezza e 3,00 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di derogare dalle precedenti misure valutando ogni singolo caso.

2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 3,50 m.

3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.

4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita 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.

#### **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.

#### **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; in caso di edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari può essere omessa l'installazione di semaforo per rampe a doppio senso di marcia alternato;
- d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.

4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo di accesso ad autorimesse interrato con più di nove posti auto, il raggio di curvatura misurato alla mezzera della carreggiata, non deve essere 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.

Dovranno comunque essere rispettate le normative vigenti in materia di sicurezza antincendi.

5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque. Se la rampa costituisce uscita pedonale da autorimessa con più di nove posti auto, 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. Dovranno comunque essere rispettate le normative vigenti in materia di sicurezza antincendi.

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.

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

1. I muri di 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. Per il posizionamento dei contenitori dove vengono conferiti i rifiuti si fa riferimento a quanto riportato nell'art.33 comma 8 del presente R.E.

**3.** Le recinzioni di nuova costruzione in aree a destinazione prevalentemente residenziale tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,50 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00 m;
- a) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m;
- b) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m.

Le recinzioni di nuova costruzione in aree a destinazione prevalentemente produttiva tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- c) con muro pieno di altezza massima di 2,50 m per i lati non prospicienti spazi pubblici;
- d) con muretto o cordolo di altezza massima di 1,00 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,50 m.

In aree a destinazione agricola è consentita solamente la realizzazione di protezioni provvisorie ad uso agricolo di altezza non superiore a 1.00 m e formate da: stacciate lignee o da paletti in legno e fili di ferro orizzontali o da siepi vive. Si dovranno comunque rispettare le ulteriori prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G.C..

**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.

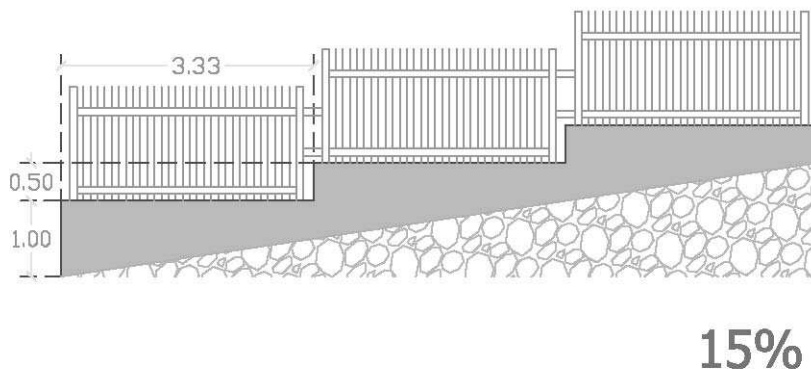
**5.** Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c) e d) di cui al comma 3 con altezza calcolata dalla linea di spiccatto dei muri medesimi.

**6.** I cancelli pedonali inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,00 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 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.

**9.** Nel caso di lotti caratterizzati da forte pendenza del terreno (superiore al 15%) sono ammesse zoccolature con gradini di altezza pari a 1m (lato esterno) e 0,50 m (lato contro terra) sovrastati da recinzioni di altezza costante pari a 1,5 m



### **Art. 53 - Serramenti**

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

**2.** I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 3,00 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

**3.** In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture.

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



## **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:

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

2. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.

3. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

4. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.

5. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

6. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

## **Art. 55 - Soppalchi**

1. Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie del vano in cui esso è ricavato.

**2.** La realizzazione del soppalco è:

- a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
- b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

**3.** E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
- b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
- c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.

**4.** Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani ( $N_p$ ) ai sensi dell'art. 15: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume ( $V$ ) di cui all'art. 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda ( $S_{ul}$ ) ai sensi dell'art. 18.

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

**1.** Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione ai sensi dell'art. 16, comma 2.

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

- a) 1/10 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,00 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
- b) 1,50 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad un'altezza minima di 3,00 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo;
- c) 0,50 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 3,50 m.

**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 e i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.

**3.** Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,50 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli. Esse dovranno risultare pianeggianti per una profondità minima di m. 5,00 all'interno della proprietà a partire dalla recinzione.

**4.** Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 4,00 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,00 m.

**5.** Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 5,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 8,00 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 nel quale possa inscrivere un cerchio del diametro di 15,00 m, 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.

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

1. Sono definite “terrazzi” le parti di costruzioni con piano di calpestio pubblico o privato recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimentazione 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%.

## **TITOLO VI**

### **ESECUZIONE DELLE OPERE**

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

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.

2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

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

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.

2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale, provvede:

- a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) ad inclinare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.

4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

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

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:

- a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
- b) degli estremi del titolo abilitativo o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa;
- c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;

tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

2. Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione titolo abilitativo corredato dagli 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. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di provvedere allo smaltimento dei materiali di rifiuto attraverso la stipula di apposito contratto con aziende in tale attività specializzate. E' vietato il conferimento di tali materiali presso l'ecocentro comunale. Presso il cantiere dovrà sempre essere conservata la documentazione comprovante l'avvenuta stipula dello specifico contratto per lo smaltimento dei materiali di rifiuto.

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

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

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.

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

3. Il titolare del titolo 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.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; agli 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 sporgono 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 concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

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

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

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

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

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

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

**4.** In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene il decoro e la stabilità delle parti già costruite; in difetto l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare del titolo abilitativo, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

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

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

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



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

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

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

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

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

5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di Legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del titolo 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. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente art. 61.

## **Art. 65 - Rinvenimenti**

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

2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Autorità comunale, la quale ne

dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

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

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

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

2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del titolo abilitativo; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di Legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

## **TITOLO VII**

### **VIGILANZA E SANZIONI**

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

1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'articolo 59 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni.

2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.

3. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.

4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.

5. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di Legge, le spese sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

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

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del regolamento edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art. 11 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

2. Per quanto non disciplinato, in ordine alle sanzioni, dalla Legge regionale di cui al comma 1, si applicano le disposizioni della Legge 24 novembre 1981, n. 689.

## **TITOLO VIII**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

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

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

2. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, confrontanze e distanze dai confini; è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:

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

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

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

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

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

## **ALLEGATI**

## **MODULI**

CERTIFICATO URBANISTICO (C.U.)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

SCHEDA PARAMETRICA

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI – PERMESSO DI COSTRUIRE

DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI

DENUNCIA OPERE IN CEMENTO ARMATO

RICHIESTA DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA’

RELAZIONE TECNICA DI DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA’

DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI – DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA’

COLLAUDO FINALE – DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA’

DICHIARAZIONE INIZIO E FINE LAVORI FOGNATURA

RICHIESTA ALLACCIAMENTO FOGNATURA

RICHIESTA AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PAESISTICA IN SUB DELEGA

RELAZIONE PAESISTICA

ATTO DI IMPEGNO PER INTERVENTI EDIFICATORI IN ZONE AGRICOLE

CERTIFICATO DI AGIBILITA’

RICHIESTA DEL NUMERO CIVICO

AUTORIZZAZIONE SUB-DELEGA BENI CULTURALI E AMBIENTALI