



REGIONE PIEMONTE  
**CITTA' DI NICHELINO**  
PROVINCIA DI TORINO

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Legge Regione Piemonte del 08.07.1999, n. 19  
(versione senza riferimenti)

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 125 del 22.12.2003.  
(Comprensivo dell'emendamento prot..70638 del 18.12.2003 e relativa  
relazione dell'Uff. Urbanistica)**

Integrato, modificato e definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 26.04.2004 e  
pubblicato sul B.U.R. n. 24 del 17.06.2004

Modifica N. 1 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 08.07.2004 e pubblicato sul B.U.R. n. 33  
del 11.08.2004.

Modifica n. 2 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 21.07.2005 e pubblicato sul B.U.R. n. 38  
del 22.09.2005

Modifica n. 3 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 28.12.2005 e pubblicato sul B.U.R. n. 7 del  
16.02.2006.

Modifica n. 4 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 26.01.2006 e pubblicato sul B.U.R. n. 11 del  
16.03.2006.

Integrazione con l'Allegato Energetico-Ambientale con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 29.02.2008 e  
pubblicato sul B.U.R. n. 17 del 24.04.2008.

Modifica n. 5 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 28.04.2008 e relativo emendamento,  
pubblicato sul B.U.R. n. 21 del 22.05.2008.

Modifica n. 6 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 20.07.2010, pubblicato sul B.U.R. n. 35  
del 02.09.2010.

Modifica n. 7 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.2016 e relativo emendamento,  
pubblicato sul B.U.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.2016.

APPROVAZIONE	MODIFICHE	NOTE
24/03/2004	08/07/2004 - N.1	
	21/07/2005 - N.2	
	28/12/2005 - N.3	
	26/01/2006 - N.4	
	29/02/2008	Allegato energetico ambientale
	28/04/2008 - N.5	Con emendamento
	20/07/2010 - N.6	
	___/___/___ - N.7	

## **INDICE**

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

[Art. 1](#)    [Oggetto del Regolamento Edilizio \(R.E.\)](#)

[Art. 2](#)    [Formazione della Commissione Edilizia](#)

[Art. 3](#)    [Attribuzioni della Commissione Edilizia](#)

[Art. 4](#)    [Funzionamento della Commissione Edilizia](#)

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

[Art. 5](#)    [Certificato urbanistico \(C.U.\)](#)

[Art. 6](#)    [Certificato di destinazione urbanistica \(C.D.U.\)](#)

[Art. 7](#)    [Domanda di permesso a costruire](#)

[Art. 8](#)    [Rilascio di permesso a costruire](#)

[Art. 9](#)    [Diniego di di permesso a costruire](#)

[Art. 10](#)   [Comunicazione dell'inizio dei lavori](#)

[Art. 11](#)   [Voltura di permesso a costruire](#)

[Art. 12](#)   [Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità](#)

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

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

[Art. 14](#)   [Altezza della costruzione \(H\)](#)

[Art. 15](#)   [Numero dei piani della costruzione \(Np\)](#)

[Art. 16](#)   [Distanza tra le costruzioni \(D\), della costruzione dal confine \(Dc\), della  
costruzione dal ciglio stradale \(Ds\), tra pareti finestrate-confrontanza \(D\)](#)

[Art. 17](#)   [Superficie coperta della costruzione \(Sc\)](#)

[Art. 18](#)   [Superficie utile lorda della costruzione \(Sul\)](#)

[Art. 19](#)   [Superficie utile netta della costruzione \(Sun\)](#)

[Art. 20](#)   [Volume della costruzione \(V\)](#)

[Art. 21 Superficie fondiaria \(Sf\)](#)

[Art. 22 Superficie territoriale \(St\)](#)

[Art. 23 Rapporto di copertura \(Rc\)](#)

[Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria \(Uf\)](#)

[Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale \(Ut\)](#)

[Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria \(If\)](#)

[Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale \(It\)](#)

[Art. 27 bis Disposizione transitoria](#)

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

[Art. 28 Salubrità del terreno e della costruzione](#)

[Art. 29 Allineamenti](#)

[Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde](#)

[Art. 31 Requisiti delle costruzioni](#)

[Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni](#)

[Art. 33 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private](#)

[Art. 34 Interventi urgenti](#)

[Art. 35 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione](#)

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

[Art. 36 Altezza interna dei locali abitativi commerciali](#)

[Art. 37 Antenne](#)

[Art. 38 Chioschi e mezzi pubblicitari](#)

[Art. 39 Coperture, canali di gronda e pluviali](#)

[Art. 40 Cortili e cavedi](#)

[Art. 41 Intercapedini e griglie di aerazione](#)

[Art. 42 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni](#)

[Art. 43 Muri di sostegno](#)

[Art. 44 Denominazione strade - Numeri civici](#)

[Art. 45 Parapetti e ringhiere](#)

[Art. 46 Passaggi pedonali e marciapiedi](#)

[Art. 47 Passi carrabili](#)

[Art. 48 Piste ciclabili](#)

[Art. 49 Portici e "pilotis"](#)

[Art. 50 Prefabbricati – Strutture Leggere](#)

[Art. 51 Rampe](#)

[Art. 52 Recinzioni e cancelli](#)

[Art. 53 Serramenti](#)

[Art. 54 Servitù pubbliche](#)

[Art. 55 Soppalchi – \*\*Cantine\*\*](#)

[Art. 56 Sporgenze fisse e mobili](#)

[Art. 57 Strade private](#)

[Art. 58 Terrazzi - \*\*verande\*\*](#)

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

[Art. 59 Prescrizioni generali](#)

[Art. 60 Richiesta e consegna di punti fissi](#)

[Art. 61 Disciplina del cantiere](#)

[Art. 62 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie](#)

[Art. 63 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali](#)

[Art. 64 Scavi e demolizioni](#)

[Art. 65 Rinvenimenti](#)

[Art. 66 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici](#)

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

[Art. 67    Vigilanza e coercizione](#)

[Art. 68    Violazione del regolamento e sanzioni](#)

## **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI**

[Art. 69    Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi  
accidentali](#)

[Art. 70    Deroghe – Norme transitorie](#)

## **ALLEGATI**

Modello 4 CIL per interventi di edilizia

Modello 5 CILA per interventi di edilizia libera

Modello 6 S.C.I.A. edilizia

Modello 7 Domanda per rilascio di PERMESSO IN SANATORIA (art. 34 c. 2 e 2 ter, art 34 c. 1 e 4, 36 c. 2 DPR 380/01 e s.m.i.)

Modello 16 Richiesta Permesso di Costruire DPR 380/01 e s.m.i.

Modello 20 Denuncia di inizio attività ai sensi degli art. 22 e 23, DPR 380/01 e s.m.i.

Modello 25 Comunicazione di Inizio dei Lavori

Modello 26 Comunicazione di Ultimazione dei Lavori

Modello 29 Domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

Modello 31 Richiesta certificato di destinazione urbanistica;

Modello 32 Richiesta numerazione civica

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

1. Specificazioni delle esigenze indicate all'art. 31.
2. Elenco delle principali disposizioni concernenti le esigenze indicate all'art. 31.
3. Adempimenti in ottemperanza alle normative di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione degli incendi.

## **ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**



## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

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

- 1.** Il Regolamento Edilizio, in conformità con quanto disposto all'art. 2 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), disciplina:
  - a) la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione Edilizia;
  - b) gli adempimenti inerenti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e le relative procedure;
  - c) i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici;
  - d) l'inserimento ambientale, i requisiti prestazionali ed il decoro del prodotto edilizio;
  - e) le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti;
  - f) l'esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri;
  - g) la vigilanza e le sanzioni.
- 2.** Il Regolamento contiene in allegato i modelli secondo i quali devono essere redatti gli atti dei procedimenti.

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

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.
2. La Commissione, qualora istituita dal Comune, è composta dal Dirigente competente che la presiede, e da 3 componenti, eletti dal Consiglio comunale.
3. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, i membri elettivi devono avere i seguenti requisiti:
  - due laureati in ingegneria o architettura o scienza della Terra;
  - uno diplomato geometra o perito edile o equipollente.
4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
5. La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.
6. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.
7. I componenti della Commissione decadono:
  - a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4;
  - b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
8. La decadenza è dichiarata dal Consiglio comunale.
9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni. I membri che sostituiscono quelli decaduti o dimissionari, rimarranno in carica fino al rinnovo del Consiglio Comunale di cui al punto 5.

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

- 1.** La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:
  - a) il rilascio di permessi di costruire e loro varianti, il progetto di opere pubbliche, eseguite da enti diversi dal Comune, il rilascio di concessioni cimiteriali per la realizzazione di tombe e monumenti funerari, si fa comunque riferimento al testo unico per l'edilizia DPR 380/01 e s.m.i..
  - b) l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati.
  - c) la valutazione dei progetti in merito a qualità architettonica ed edilizia, delle sistemazioni esterne, del colore delle facciate, tenendo conto del corretto ed armonico inserimento nel contesto urbano ed ambientale circostante, in ossequio al piano del colore, al piano dell'arredo urbano, al piano del verde, al piano della rete viaria, o ad altri regolamenti speciali inerenti la materia, eventualmente successivamente adottati dal Comune ed integranti il presente regolamento.
- 2.** L'Autorità competente all'emanazione del provvedimento, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui al precedente comma, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.
- 3.** Il Sindaco o l'Assessore delegato, la Giunta ed il Consiglio Comunale ed il Dirigente e/o il responsabile del procedimento 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;
  - f) procedimenti edilizi di particolare complessità.

#### **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.** Svolge le funzioni di segretario della Commissione un dipendente dell'Ufficio Edilizia Pubblica e Privata.
- 3.** Assistono ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa.
- 4.** I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 9.
- 5.** Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta del permesso di costruire; 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 deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.
- 8.** Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede preventivamente numerate e vidimate mediante il bollo del Comune e la firma del Segretario comunale, o suo delegato.
- 9.** Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento alla pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.
- 10.** Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti ed è allegato in copia agli atti relativi al permesso di costruire o all'autorizzazione.

**TITOLO II**  
**ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI**

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

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

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

- 1.** La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata, sull'apposito modello, allegato al presente Regolamento, dal proprietario o dal possessore dell'area interessata, o da chi possa avere interesse reale; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.
- 2.** Il C.D.U. è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:
  - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
  - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c) le modalità d'intervento consentite;
  - d) la capacità edificatoria consentita;
  - e) i vincoli incidenti sull'immobile.
- 3.** Il C.D.U. è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.
- 4.** Sono fatte salve le disposizioni del testo unico DPR 380/01 e s.m.i.

**Art. 7 Richiesta Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività (DIA), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e non (CIL) e progetto municipale**

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, presenta all'Autorità Comunale la richiesta di permesso di costruire, o la denuncia di inizio attività, SCIA, CILA e CIL per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili ad esclusione dei seguenti interventi:
  - a) delimitazioni in rete e paletti infissi nel terreno, di cui alla lettera b), terzo comma dell'art. 52;
  - b) installazione di strutture leggere di cui all'art. 50;
  - c) realizzazione di serre agricole infisse direttamente nel terreno e con copertura in nylon;
  - d) installazione, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli 56 e 58, di:
    - I. tende da sole ed invernali (cosiddette "tende-verande)
    - II. Inferriate – zanzariere
    - III. Depositi attrezzi, non fissati stabilmente nel terreno, con una SUL massima di 5 mq complessiva ed un'altezza esterna massima nel punto più alto di 2,5 m.
2. La richiesta di permesso di costruire è composta dei seguenti atti:
  - a) domanda indirizzata all'Autorità comunale, redatta sugli allegati modelli contenente:
    - 1) generalità del richiedente;
    - 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
    - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
  - b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
  - c) progetto municipale.
3. La Denuncia di inizio attività dovrà essere redatta sull'allegato modello e corredata dal progetto municipale.
4. La SCIA, CILA e CIL dovranno essere redatte sugli appositi modelli e corredate, se del caso, dal progetto municipale.
5. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.
6. Il progetto municipale dovrà essere redatto in forma continua e non a libro e dovrà contenere:

- a) estratto della mappa catastale con indicazione delle aree d'intervento e degli estremi catastali;
- b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
- c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da 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; per gli edifici classificati di interesse storico e artistico negli elenchi di cui al D.Lgs. 490/99, oltre a quanto sopra richiesto dovranno essere rappresentate in scala 1:50 tutti i piani costituenti l'edificio, compresi interrati, sottotetti e copertura, i prospetti (estesi ad eventuali immobili limitrofi) e le sezioni (minimo due più una specifica su scale di particolare significato architettonico, ed in scala 1:20 ed 1:10 gli eventuali particolari di pregio);
- 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 grafica, fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
- g) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.), nonché il calcolo del volume e delle superfici;
- h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
  - 1) 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;
  - 2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani con quote altimetriche, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato; nel caso di elementi architettonici di rilievo, ulteriori sezioni dovranno essere prodotte in numero adeguato;
  - 3) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
  - 4) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
  - 5) l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso, eventualmente mediante la sovrapposizione degli interventi rispetto allo stato di fatto;
- 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.

7. Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.
8. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, ed essere presentati in duplice copia in caso di presentazione dei permessi di costruire, in tutti gli altri casi in copia singola;
9. La richiesta di variante al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività originari, segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura; una tavola specifica dovrà evidenziare con eventuale sovrapposizione e colorazione convenzionale, giallo per le demolizioni, rosso per le nuove opere, blu per le opere non eseguite e verde per le demolizioni non eseguite, la situazione finale di progetto;

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

1. Il permesso di costruire è rilasciato dall'Autorità comunale in forma scritta, nei termini temporali previsti dalla Legge vigente all'atto della richiesta, ed è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.
2. Il permesso di costruire rilasciato e pubblicato all'albo pretorio del Comune ed è annotato nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.
3. Il permesso di costruire deve contenere:
  - a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico della domanda 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, e allegato al permesso di costruire, del 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 è situato;
  - e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
  - f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
  - g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
  - h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione;
  - i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di costruzione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
  - j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
  - k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
  - l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
  - m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
  - n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;

- o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al permesso di costruzione;
- q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

## **Art. 9     Diniego di permesso di costruire**

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

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

- 1.** Il titolare del permesso di costruire deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
- 2.** La comunicazione è redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve menzionare:
  - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
  - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
- 3.** Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del permesso di costruire, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.
- 4.** Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.
- 5.** Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

## **Art. 11    Voltura di permesso di costruire**

- 1.** Il trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Autorità comunale unitamente 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 .
- 3.** La voltura del permesso di costruire è rilasciato entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.
- 4.** Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

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

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore permesso di costruire per le opere mancanti, il titolare del permesso di costruire deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita.
2. Contestualmente alla fine lavori comunque prima dell'occupazione dei locali, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti e la relativa richiesta di numerazione civica, se dovuta, come prevede l'art. 44 del presente Regolamento.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di agibilità è redatto 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 di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici o in deroga.
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 di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

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

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

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

- 1.** Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali ed i pilotis, purché non in deroga - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- 2.** Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

**Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds), tra pareti finestrate-confrontanza (Df)**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
  - a) 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;
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di 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. Ai fini della confrontanza di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, la distanza tra pareti finestrate (Df) è calcolata ortogonalmente al filo di fabbricazione della costruzione, fino ad incontrare il filo di fabbricazione dell'edificio antistante.

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

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione; in caso di maggiore sporgenza, la superficie coperta sarà conteggiata sull'intera proiezione orizzontale.

## **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, compreso sottotetto agibile ai sensi di leggi vigenti - 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, come definite dall'art. 58;
  - b) ai piani di calpestio dei soppalchi, come definite dall'art. 55;sono escluse le superfici relative:
  - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, (cabine elettriche, centrali di condizionamento. e riscaldamento) ai vani scala di uso comune, alle scale aperte da almeno due lati ed ai vani degli ascensori;
  - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
  - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
  - f) ai locali cantina, come definiti all'art. 55, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
  - g) ai cavedi;

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

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

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

- 1.** Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
- 2.** Per l'ultimo piano, sottotetto agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
- 3.** Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

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

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

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

- 1.** E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiariae (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 ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

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

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

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

1. L'indice di utilizzazione territoriale 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 ( $I_t$ )**

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

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

1. Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli contenuti nel titolo III dall'art. 13 all'art. 27, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.

## **TITOLO IV**

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

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

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

## **Art. 29 Allineamenti**

- 1.** L'allineamento degli edifici è definito dalle linee parallele alle strade pubbliche e/o asservite ad uso pubblico, esistenti ed in progetto passanti per il punto più prossimo alle viabilità su citate del filo di fabbricazione (art. 16) degli edifici esistenti sul lotto o su quelli confinanti, anche se separati da strada pubblica e/o asservita ad uso pubblico.
- 2.** In via prioritaria, l'edificio oggetto di nuova costruzione o di modifica del filo di fabbricazione fronte le viabilità dovrà rispettare l'allineamento agli edifici esistenti oppure attestarsi ad una distanza minima di 5 metri.
- 3.** La scelta dell'allineamento dovrà garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, salvo che, per gli stessi fini, non risulti più idoneo allineare la costruzione in progetto ad una cortina diversa.
- 4.** Sono fatte salve le indicazioni e le normative degli allineamenti (fasce di rispetto stradale e fili fissi di fabbricazione) riportate sulle tavole di progetto di PRGC (TAVV. 3.1./3.7 e 4.16).

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

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici in particolare nelle aree urbanistiche situate a ridosso di strade e/o vie principali e/o di scorrimento.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli delle piantumazioni esistenti necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata;
5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
6. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
7. Qualora un intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia preveda la realizzazione per standard edilizi di spazi verdi pertinenziali su terrapieno in quantità superiore a 100 mq, almeno il 10% di tale spazio deve essere opportunamente piantumato con alberi.

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

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Le norme di settore, di cui all'appendice all'art. 31, allegato del presente regolamento edilizio, 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 con eliminazione delle barriere ove presenti negli edifici esistenti.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente, qualora non sia possibile l'accentramento della relativa istruttoria presso lo sportello unico per l'edilizia o per le imprese.
4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.
5. Negli interventi di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione edilizia dovranno essere previsti appositi spazi, possibilmente accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, con pavimenti impermeabili e facilmente lavabili ed occultati alla vista con siepi, pannelli metallici o altri materiali coerenti con quelli della recinzione del lotto.
6. Fatte salve le prescrizioni dell'ente gestore del servizio di raccolta dei rifiuti, detti spazi dovranno avere un superficie non inferiore al 5% della SUL in progetto, con un minimo di 4 mq, o quella maggiore necessaria ad ospitare i contenitori assegnati dal gestore del servizio e non potranno incidere sulle aree a verde privato, così come previsto dal PRGC.

7. Tali spazi possono essere ricavati al di sotto di pensiline o di tettoie aperte, almeno da tre lati e di altezza non superiore a m. 2,70, nel punto più alto, la cui superficie non concorre alla formazione della Superficie Coperta di cui all'art. 17 e potrà essere realizzata in deroga alla distanza dai confini; resta confermato, in tutti i casi, quanto previsto dal Codice Civile e dal D.M. 1 aprile 1968 in merito di distanze tra pareti finestrate.
8. E' consentito ricavare tali spazi in appositi locali dell'edificio con le seguenti caratteristiche:
  - a) porta di accesso con dimensioni trasversali non inferiori a 1,2 m;
  - b) pareti e pavimenti impermeabilizzati e facilmente lavabili e munite di raccordi arrotondati;
  - c) dotato di aerazione forzata sino al tetto;
  - d) una presa d'acqua con relativa lancia dotata di apparecchiatura di antisifonaggio;
  - e) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio allacciati alla rete di smaltimento;
  - f) accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e anti insetti.
9. Tali locali sono da considerarsi vani tecnici e pertanto la loro superficie lorda di solaio non concorre alla formazione della Superficie Coperta di cui all'art. 17 e della Superficie Utile Lorda di cui all'art. 18.
10. In caso di edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale e con SUL/SLP superiore a 500 metri quadrati, nonché in caso di interventi di integrale ristrutturazione edilizia complessiva dei medesimi edifici, ai fini del conseguimento del titolo edilizio, è obbligatorio prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di almeno il 2% - con arrotondamento all'unità superiore - dei posti auto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

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

- 1.** Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
- 2.** I fabbricati e le aree pertinenziali 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, costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari, con particolare attenzione alle zone con presenza di edifici caratterizzati da elementi di valore storico documentale.
- 3.** L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
- 4.** L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.
- 5.** I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato per la costruzione degli edifici.
- 6.** Ai fini di un corretto inserimento ambientale, a fronte della caratteristica sostanzialmente pianeggiante del territorio del Comune, non è consentito sistemare il lotto fondiario con riporti che presentino una pendenza maggiore dell'8% rispetto al piano del marciapiede antistante il lotto ove si intenda edificare o in mancanza del marciapiede dal piano di riferimento impostato a norma del successivo art. 60, con un massimo dislivello ammesso di m 1,20; in ogni caso è sempre consentito un riporto di cm 50 sul piano di riferimento.
- 7.** L'Amministrazione Comunale intende favorire un migliore inserimento ambientale attraverso la valorizzazione e la promozione di nuove tecniche che attuino il risparmio energetico

### **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, individuati dall'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.e. i. e dalla L.R. 35/95.
- 3.** Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
- 4.** I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
- 5.** La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura, ove l'intervento rientri in area normata dal piano del colore.
- 6.** Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
- 7.** Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

### **Art. 34    Interventi urgenti**

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

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

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo, nonché di opportuni accorgimenti atti a favorire la fruibilità da parte di persone con impedite o ridotte capacità motorie.
2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
5. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
8. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nell'art. 47, semprechè non costituiscano pericolo per la circolazione.
9. Il posizionamento su suolo pubblico di manufatti di qualunque genere ed a qualunque scopo destinati potrà avvenire esclusivamente nel caso in cui sia preventivamente prodotto un progetto unitario riferito alle situazioni circostanti tale da non ledere il decoro degli spazi pubblici occupati; in caso contrario l'amministrazione potrà ordinare l'immediata rimozione a cura e spese del privato.

## **TITOLO V**

### **PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### **Art. 36 Altezza interna dei locali abitativi e COMMERCIALI**

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".
2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto 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, 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:
  - a) per le nuove costruzioni, nei casi di:
    - 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
    - 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
    - 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
  - b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:
    - 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
    - 2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.
    - 3) edifici rientranti nelle categorie di cui alla L.R. 21/98 e s.m.i.
5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di agibilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.
6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e

soffitto inferiore a 2,20 m, calcolata dal piano pavimento all'intradosso del solaio di copertura.

7. L'altezza dei locali commerciali o per pubblici esercizi e relative pertinenze non deve essere inferiore a m 3,00, fatte salve le deroghe previste dalla legislazione di igiene sul lavoro applicabile.

## **Art.37    Antenne**

- 1.** Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.
- 2.** Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
- 3.** L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
- 4.** L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi 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 di esecuzione e di attuazione.
- 2.** Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
- 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 alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto: piante, prospetti e sezioni in scala 1:50 e particolari significativi 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 comma 4 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
- 7.** Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 35, commi 4, 5, 6, 7.
- 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 l'amministrazione si può eventualmente dotare anche di un piano dei chioschi per definire le aree e gli spazi idonei per la posa e per prescrivere le caratteristiche estetiche e strutturali; nel qual caso detto piano costituirà integrazione del presente regolamento.

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

- 1.** Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
- 2.** Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, balconi, terrazzi, 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, 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, come da normative vigenti.
- 4.** Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
- 5.** Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.
- 6.** Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura, nel rispetto comunque di quanto prescritto dal regolamento degli allacciamenti alle pubbliche fognature.
- 7.** I volumi non agibili contenuti al di sotto della copertura, rilasciati anteriormente all'approvazione della Variante n. 14 del PRGC del 27.10.2010, con DCC n. 44 non potranno prevedere più di tre locali per ogni unità abitativa sottostante, con una superficie finestrata non superiore ad 1/12 della Superficie Utile Abitabile e non potranno essere separati dall'unità abitativa.
- 8.** Gli abbaini non dovranno avere una larghezza esterna superiore a 2,00 mt ed avere il colmo non superiore a quello principale.
- 9.** Le falde del tetto con pendenza inferiore uguale a 72° non soggiacciono alle distanze minime tra pareti, in quanto copertura.

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

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora uno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile, nei limiti di cui all'art. 17, 2° comma.
3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 mt 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, dotato di cancello a giorno per favorire il ricambio d'aria naturale.
7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico nella pubblica fognatura 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.
9. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche con l'abbattimento di eventuali muri di confine tra cortili adiacenti. La progettazione di tutti gli spazi – anche attrezzati – deve essere ispirata a criteri di unitarietà.
10. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnologici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio, pertanto nessun locale può affacciarsi sui medesimi; essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
11. I cavedi tecnici possono essere adiacenti ed aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

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

- 1.** Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute, con una larghezza massima di 1,50 m. e minima di m 0,70.
- 2.** Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche, eccezionalmente, inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili anche da mezzi pesanti se posizionate in prossimità di passi carrai, e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia; il posizionamento sotto il suolo pubblico potrà avvenire solo nel caso di impossibilità tecnica e funzionale di realizzazione nel lotto di proprietà privata.
- 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 ordinaria e straordinaria ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.
- 5.** L'occupazione del suolo e sottosuolo pubblico sarà di tipo oneroso, con tariffa determinata dalla Pubblica Amministrazione.

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

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

## **Art. 43    Muri di sostegno**

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno, al di sopra del piano di campagna, devono avere altezza non superiore a 3.00 mt, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non superiore al doppio dell'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3.00 mt, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati compatibilmente con l'ambiente circostante nei seguenti modi:
  - a) in cemento armato lavorato faccia a vista;
  - b) in cemento armato rivestito con elementi in pietra o cls che consentano l'impianto di vegetazione;
  - c) in blocchi di pietra posati a secco debitamente progettati da tecnico specializzato in funzione dell'altezza e della consistenza del terreno da contenere;
  - d) con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
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 di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.
7. I riferimenti normativi generali sono il testo del "Nuovo Codice della strada", D.M.I.T del 5 novembre 2001.

#### **Art. 44 Denominazione Strade – Numeri civici**

1. Il Comune provvede alla denominazione delle nuove strade secondo quanto indicato nell'apposito Regolamento della Toponomastica e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.
2. Il Comune provvede all'attribuzione di numeri civici ad ogni accesso dall'area di circolazione all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni, uffici, negozi, box, accessi carrai e pedonali, ecc), ad esclusione delle porte delle chiese, degli accessi ai monumenti pubblici che non immettano anche in uffici o abitazioni dei conservatori o degli addetti alla custodia, delle porte d'ingresso ai fienili, alle legnaie, alle stalle e simili.
3. E' da intendersi "area di circolazione", ai fini della numerazione civica, ogni spazio (via, vicolo, viale, piazza, piazzetta, largo, rotonda, corso, ecc.) del suolo pubblico o privato aperto al pubblico, destinato alla viabilità comunale.
4. Ogni area di circolazione deve avere una propria numerazione civica che deve essere ordinata secondo la successione naturale dei numeri. Qualora sorga la necessità di attribuire numeri civici a nuovi accessi tra altri esistenti, a ciascuno deve essere assegnato il numero che precede seguito da lettera dell'alfabeto maiuscola e progressiva (es. : 3 – 3A – 3B – ecc. – 5).
5. I criteri per l'attribuzione della numerazione civica ad una nuova viabilità sono i seguenti:
  - a. in aree di circolazione a sviluppo lineare (via, viale, vicolo, ecc.) la numerazione deve iniziare dall'estremità che fa capo all'area di circolazione più importante, avendo cura di assegnare i numeri dispari a sinistra ed i pari a destra;
  - b. in aree di circolazione a sviluppo radiale (cioè che vanno dal centro verso la periferia) la numerazione deve cominciare dall'estremità che fa capo alla zona centrale, avendo cura di assegnare i numeri dispari a sinistra e i pari a destra;
  - c. in area di circolazione a sviluppo poligonale (piazza, largo, rotonda, ecc.) la numerazione deve essere progressiva ed iniziare a sinistra di chi entra nella piazza dalla via principale; nel caso in cui tale via attraversi la piazza, la numerazione civica deve cominciare a sinistra di chi vi entra provenendo dal tratto nel quale ha inizio la numerazione della via stessa;
  - d. per le aree di circolazione che collegano due centri abitati la numerazione deve iniziare dal centro abitato più importante, avendo cura di assegnare i numeri dispari a sinistra e i pari a destra.
6. La richiesta dei numeri civici esterni, secondo il modello allegato al presente regolamento, è requisito necessario per ottenere il rilascio dell'agibilità di un immobile ai sensi del comma 2 dell'art. 43 del D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223 e per le nuove costruzioni tale richiesta deve essere inoltrata contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.
7. L'apposizione del numero civico è obbligatoria e deve avvenire su apposite targhe in materiale resistente di dimensioni massime di 20 cm per 15 cm, a cura e spese del proprietario dell'immobile entro 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione di assegnazione.
8. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 1,20 mt a 3,00 mt - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e

leggibile a cura del possessore dell'immobile; inoltre per favorire l'individuazione del numero civico da parte di persone disabili può essere ripetuto con forma e materiali leggibili al tatto in corrispondenza della pulsantiera del citofono.

- 9.** Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
- 10.** E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna, su disposizione comunale in merito a caratteristiche dimensionali e cromatiche.
- 11.** In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi, entro 30 giorni dalla demolizione eseguita.
- 12.** Per quanto non previsto espressamente nel presente articolo per ciò che concerne la numerazione civica si rinvia alla legislazione in materia ed alle istruzioni dell'Istituto Nazionale di Statistica.

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

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.
2. I manufatti di cui sopra devono:
  - a) avere altezza non inferiore a 1,00 mt;
  - b) presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;non devono:
  - c) essere scalabili;
  - d) presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali, purchè compatibili con i criteri di sicurezza a cui sono destinati ed in sintonia con il contesto in cui sono inseriti per qualità di finitura, tipologia e disegno architettonico; 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, 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; dovranno inoltre essere coordinati in fase progettuale gli attraversamenti e le canalizzazioni dei sottoservizi (ENEL, Gas, reti di telecomunicazioni, ecc.) esistenti o di prossima installazione.
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 lungo le vie devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%, salvo i casi in cui la pendenza della strada non lo consenta; i marciapiedi realizzati su strade esistenti potranno derogare tale dimensione a condizione che rispettino quanto prescritto dalla legge in merito al superamento delle barriere architettoniche.
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%, di norma pari all'8 %.
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 3,00 mt e superiore a 6,00 mt, la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 0,25 mt e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 0,25 mt; per insediamenti produttivi, a fronte di comprovate necessità operative, la larghezza dei passi carrai potrà avere dimensioni maggiori; dovranno inoltre essere rispettati i vincoli e le distanze dettate dal "Nuovo Codice della strada" e suo Regolamento Attuativo.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 mt.
6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 e 6 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, ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.
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, in misura pari al 2 % della superficie destinata a parcheggio minima richiesta.

## **Art. 49   Portici e pilotis**

- 1.** I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,50 mt di larghezza e 3,00 mt di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, l'imposta della volta deve essere ad altezza non inferiore a m 2,50 e la chiave della volta deve essere ad altezza non inferiore a m 3,00.
- 2.** Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 3,00 mt.
- 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, in accordo con il piano del colore adottato.

## **Art. 50   Prefabbricati – Strutture Leggere**

1. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.
2. I gazebi, i pergolati ed i barbecue prefabbricati son riconducibili a delle strutture leggere purché abbiano le seguenti caratteristiche:
  - a. superficie della proiezione a terra della copertura non superiore a 12,00 mq;
  - b. altezza massima all'estradosso di copertura non superiore a 2,50 mt;
  - c. l'elemento verticale portante dovrà avere un'area in sezione non superiore a 150 cm<sup>2</sup>;
  - d. la struttura dovrà esse aperta su tutti i lati ed addossabile ad edifici al massimo su due lati.

## **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 18% medio, con un massimo del 20% per tratti rettilinei di lunghezza non inferiore a m 4,00;
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:
  - a) 3,00 mt nei casi di rampa a senso unico;
  - b) 4,50 mt nel caso di rampa a doppio senso di marcia;
  - c) per le autorimesse sino a 15 autovetture è consentita una sola rampa di ampiezza non inferiore a 3 mt;
  - d) per le autorimesse oltre i 15 e fino a 40 autovetture è consentita una sola rampa di ampiezza non inferiore a 3,5 mt a condizione che venga installato un impianto semaforico idoneo a regolare il transito a senso unico alternato;
  - e) 5,00 mt nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente per le autorimesse con parcheggio superiore a 15 autovetture.
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato all'esterno della curva, deve essere non inferiore a:
  - a) 7,00 mt nei casi di rampe a senso unico;
  - b) 8,25 mt nel caso di rampe a doppio senso.
5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 mt, quest'ultimo nel caso non ci sia la previsione alternativa di accesso pedonale tramite scala e solo nei casi c) e d) del precedente comma 3.
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, finché non si attuino interventi sostanziali sull'edificio servito; in tale caso anche le rampe devono essere modificate nel rispetto della vigente normativa.

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

- 1) I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui agli artt. 32 e 33.
- 2) Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
- 3) Le recinzioni di nuova costruzione devono essere realizzate:
  - a) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,50 mt sovrastato da elementi e/o pannellature per un'altezza massima complessiva di 2,00 mt;
  - b) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 mt a delimitazione di aree agricole, orti e zone non ancora edificate, ad eccezione delle aree di stretta pertinenza degli edifici rurali.
- 4) Nelle zone industriali a divisione dei lotti si potranno prevedere, in alternativa a quanto previsto al punto a) del precedente comma, recinzioni realizzate in muro pieno di altezza massima di 2,5 mt.
- 5) Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
- 6) I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono: mattoni a vista, cemento a vista, blocchi in cls a vista, muratura intonacata o rivestita.
- 7) Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.
- 8) I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore alla recinzione in cui sono inseriti (salvo disegni non orizzontali con andamento sommitale arcuato) 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, commi 5 e 6.
- 9) Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
- 10) La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

## **Art. 53   Serramenti**

- 1.** Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
- 2.** I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 4,50 mt dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,65 mt 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 e dal transito pedonale sui marciapiedi.
- 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 nel rispetto del piano colore.
- 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:
  - a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
  - b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
  - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
  - e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
  - f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
  - g) lapidi commemorative;
  - h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.
- 2.** Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
- 3.** La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
- 4.** L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
- 5.** I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
- 6.** Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

## **Art. 55 Soppalchi - Cantine**

- 1.** Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare  $\frac{2}{3}$  della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
- 2.** La realizzazione del soppalco è:
  - a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
  - b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
- 3.** E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
  - b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
  - c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.
- 4.** Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani ( $N_p$ ) ai sensi dell'art. 15: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume ( $V$ ) di cui all'art. 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (sul) ai sensi dell'art. 18.
- 5.** Non sono considerati soppalchi i piani di calpestio destinati ad uso deposito nel limite pari al 50% della superficie netta del singolo vano su cui insiste con un max 100 mq. L'altezza netta massima compresa fra il piano di calpestio ed il soprastante intradosso del solaio non dovrà risultare mai superiore a ml 2,00, e soggiacciono alle stesse procedure autorizzative e prescrizioni di cui sopra.
- 6.** Per il presente regolamento sono da intendersi "cantine", ai sensi dell'art. 18:
  - a) i locali cantina posti al piano interrato e/o seminterrato, ai sensi dell'art. 15;
  - b) i locali cantina fuori terra nel limite massimo di due per unità immobiliare e con una superficie finestrata inferiore ad  $\frac{1}{12}$  della superficie utile netta.

## **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) 0,05 mt, da piano marciapiede o strada, in assenza del marciapiede, fino ad un'altezza di 3,00 mt.; sporgenze maggiori potranno essere ammesse , previa verifica di non interferenza con gli spazi minimi previsti per i marciapiedi/strade;
  - b) 0,50 mt, per altezza compresa tra 3 e 4,5 mt ;
  - c) 1/6 della larghezza della sede stradale per un'altezza maggiore uguale a 4,50;
  - d) 1,20 mt per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad un'altezza minima di 2,20 mt dal piano medio del marciapiede o del suolo.
3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

## **Art. 57    Strade private**

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, con raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,00 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 5,50 m.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli), commerciali, terziari e turistico-ricettivi devono avere larghezza minima di 5,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 10,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 5 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 - verande**

1. Sono definite "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.
2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 mt.
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 a norma di legge: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori all'1 %.
5. Sono da intendersi verande quelle superfici esterne alla facciata degli edifici esistenti ed in progetto chiuse da apposite strutture su massimo 3 lati copribili e/o coperti, purché la superficie lorda chiusa sia superiore a 9 mq.
6. La realizzazione di strutture vetrate di chiusura di superfici esterne alla facciata degli edifici esistenti, ed in progetto, chiuse su massimo 3 lati. copribili e/o coperti, per una superficie inferiore a 9 mq, è subordinata alla presentazione di un progetto tipo al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria; in tal caso devono essere osservati i seguenti requisiti:
  - 1) la possibilità di realizzazione di tali opere può riguardare, nel caso di fabbricazione chiusa, le soli fronti verso cortile; nel caso di fabbricazione aperta si deve tener conto dei caratteri delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi e vie pubbliche e l'intervento riguardi l'intera facciata interessata, se verso strada pubblica.
  - 2) la superficie di pavimento chiudibile non può essere superiore a mq. 9.00 per unità immobiliare.
  - 3) La superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla struttura non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della struttura apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della struttura e di tutti i locali apribili sulla medesima.
  - 4) Le cucine o i locali con posto cottura o focolari che si aprono sulle strutture siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.
  - 5) I servizi igienici che si aprono sulla struttura siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi siano installati apparecchi a fiamma libera.
  - 6) Non vengano eliminate le chiusure interposte tra la struttura e i locali interni che su essa si affacciano.
  - 7) Non vengano installati nella struttura corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo ad esclusione delle caldaiette e boiler, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine e altre apparecchiature od arredi atti a mutare la caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.

- 8) Qualora siano presenti all'interno della veranda tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la struttura sia resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad  $\frac{1}{30}$  della superficie del pavimento della struttura con un minimo di mq 0,2; Tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della struttura della restante parte con apposita parete divisoria purchè esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione; Sono ammesse chiusure con vetrate dei piani pilotis, purchè in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso permanente da parte di persone od a deposito.

## **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 indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
- 3.** Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.
- 4.** Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

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

- 1.** Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
  - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
  - b) degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa;
  - c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
  - d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere, del responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori ai sensi degli artt. 4 e 5 del D. Lgs. 494/96 e s.m.e i.;
  - e) delle ditte installatrici degli impianti, secondo la normativa vigente.

tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
- 2.** Nel cantiere deve essere tenuto a disposizione il titolo concessorio corredato degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
- 3.** I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.
- 4.** Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
- 5.** E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
- 6.** L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

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

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale la relativa concessione ai sensi dell'art. 35; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
3. Il titolare del titolo concessorio, 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; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm<sup>2</sup>, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
9. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.
10. Gli interventi relativi all'installazione di impianti tecnologici quali cabine pubbliche telefoniche, armadi e colonnine per l'erogazione di servizi di pubblico interesse sono soggette ad autorizzazione amministrativa e non dovranno sottostare alle procedure relative ai titoli abilitativi edilizi.
11. Per questi ultimi manufatti si prescrive la corresponsione della tassa d'occupazione di suolo pubblico, se dovuta, e il rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza della circolazione.

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

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

## **Art. 64   Scavi e demolizioni**

- 1.** La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
- 2.** Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione all'Autorità comunale.
- 3.** Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
- 4.** Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
- 5.** Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare della concessione o dell'autorizzazione 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 della concessione o dell'autorizzazione 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 della concessione o dell'autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

## **TITOLO VII**

### **VIGILANZA E SANZIONI**

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

- 1.** L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i., 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.
- 3.** In caso di comunicazione tardiva, delle dichiarazione di inizio e fine lavori di cui agli articoli 10 e 12 del presente Regolamento, si applica la sanzione di Euro 516,00.
- 4.** In caso di ritardata presentazione dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità di cui all'art. 12 del presente Regolamento, da parte del soggetto legittimato, verrà applicata, allo stesso, un sanzione pecuniaria pari ad Euro 77,00 per i primi 30 giorni di ritardo dai termini previsti dal comma 1, dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.e per scaglioni di 30 giorni successivi un aumento progressivo pari all'importo di Euro 77, fino ad arrivare ad un ritardo di 150 giorni, limite oltre il quale verrà applicata la sanzione massima di Euro 464,00.

## **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 – Norme transitorie**

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Giunta Regionale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente - limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse - applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati dalle leggi e dalle direttive vigenti.
2. Per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi stipulati e/o approvati anteriormente alla pubblicazione sul B.U.R. del presente regolamento edilizio continuano a trovare applicazioni le normative contenute nel P.R.G.C., approvato con D.G.R. N. 111-27050 DEL 30.07.1993 e delle sue varianti e pertanto non si applicano ai predetti atti i contenuti del presente regolamento.

**ALLEGATI**

OMISSIS

**APPENDICE ALL'ART. 31**

## **1. SPECIFICAZIONI DELLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 31**

### **a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'**

1. Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
2. Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
3. Resistenza meccanica alle vibrazioni

### **b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO E PROGETTAZIONE PREVENTIVA ANTINCENDIO**

1. Resistenza al fuoco
2. Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio
3. Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio
4. Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso

### **c) TUTELA DELL'IGIENE, DELLA SALUTE E DELL'AMBIENTE INTERNO ED ESTERNO ALLE COSTRUZIONI**

1. Assenza di emissione di sostanze nocive
2. Qualità dell'aria: smaltimento dei gas di combustione, portata delle canne di esalazione e delle reti di smaltimento degli aeriformi
3. Temperatura di uscita dei fumi
4. Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario
5. Portata delle reti di scarico; smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali
6. Smaltimento delle acque meteoriche
7. Tenuta all'acqua; impermeabilità
8. Illuminazione naturale
9. Oscurabilità
10. Temperatura dell'aria interna
11. Temperatura superficiale
12. Ventilazione
13. Umidità relativa
14. Protezione dalle intrusioni

### **d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DEGLI AMBIENTI DI LAVORO**

1. Sicurezza contro le cadute
2. Sicurezza di circolazione (attrito dinamico)
3. Limitazione dei rischi di ustione
4. Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento
5. Sicurezza elettrica
6. Sicurezza degli impianti

### **e) PROTEZIONE CONTRO IL RUMORE E CONTENIMENTO DELLE EMISSIONI ACUSTICHE**

1. Controllo della pressione sonora: benessere uditivo

### **f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE**

1. Contenimento dei consumi energetici
2. Temperatura dell'aria interna
2. Temperatura dell'acqua

**f) FACILITA' DI ACCESSO, FRUIBILITA' E DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE**

1. Accessibilità, visitabilità, adattabilità
2. Disponibilità di spazi minimi.

## **2. ELENCO DELLE PRINCIPALI DISPOSIZIONI RIFERIBILI ALLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 31**

### **a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'**

- **Legge 5 novembre 1971, n. 1086:** "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica".
- **Legge 2 febbraio 1974, n. 64:** "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche".
- **D.M. 20 novembre 1987,** "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento".
- **D.M. 11 marzo 1988:** "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".
- **D.M. 9 gennaio 1996:** "Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche".
- **D.M. 16 gennaio 1996:** Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi".
- **D.M. 16 gennaio 1996:** Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.
- **Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 15 ottobre 1996, n. 252:** "Istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche di cui al decreto ministeriale 9 gennaio 1996".

### **b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO E PROGETTAZIONE PREVENTIVA ANTINCENDIO**

- **D.P.R. 26 maggio 1959, n. 689:** "Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, ai fini della prevenzione degli incendi, al controllo del Comando del Corpo dei Vigili del Fuoco".
- **Circolare del Ministero dell'Interno 14 settembre 1961, n. 91** "Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati a struttura in acciaio ad uso civile".
- **Circolare del Ministero dell'Interno 25 novembre 1969, n. 68:** "Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete".
- **D.P.R. 22 dicembre 1970, n. 1391:** "Regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966, n. 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici".
- **D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577** "Approvazione del Regolamento concernente l'espletamento dei servizi antincendi".
- **D.M. 1° febbraio 1986:** "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

- **D.M. 16 maggio 1987, n. 246:** "Norme di sicurezza per gli edifici di civile abitazione".

**c) TUTELA DELL'IGIENE, DELLA SALUTE E DELL'AMBIENTE INTERNO ED ESTERNO ALLE COSTRUZIONI**

- **Legge 6 dicembre 1971, n. 1083:** "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile".
- **D.M. 23 novembre 1972:** "Approvazione tabella UNI - CIG di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1083, sulle norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile".
- **D.M. 5 luglio 1975, art. 5:** "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione".
- **Legge 10 maggio 1976, n. 319:** "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".
- **Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 21 febbraio 1977.** Allegati 4 e 5.
- **Legge 5 agosto 1978, n. 457:** "Norme per l'edilizia residenziale".
- **D.M. 23 novembre 1982:** "Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali".
- **D.M. 21 dicembre 1990, n. 443:** "Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili".
- **Legge 9 gennaio 1991, n. 10:** "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".
- **D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447:** "Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti".
- **Legge 27 marzo 1992, n. 257:** "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto".
- **D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412:** "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4°, della legge 9 gennaio 1991, n. 10".

**d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DEGLI AMBIENTI DI LAVORO**

- **D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547:** "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro".
- **Legge 5 marzo 1990, n. 46:** "Norme per la sicurezza degli impianti".

- **D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447:** "Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti".
- **Decreto Legislativo 19 settembre 1994, n. 626:** "Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.
- **Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 493:** "Attuazione della Direttiva 92/58/CEE concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro".
- **Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494:** "Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".

#### **e) PROTEZIONE CONTRO IL RUMORE E CONTENIMENTO DELLE EMISSIONI ACUSTICHE**

- **DPCM 1° marzo 1991** "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".
- **Legge 26 ottobre 1995, n. 447:** "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

#### **f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE**

- **Legge 30 aprile 1976, n. 373:** "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".
- **D.M. 23 novembre 1982:** "Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali".
- **Legge 9 gennaio 1991, n. 10** "Norme per l'attuazione del Piano Energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".
- **D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412** "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione all'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10".

#### **g) FACILITA' DI ACCESSO, FRUIBILITA' E DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE**

- **Legge 30 marzo 1971, n. 118:** "Conversione in legge del D.L. 30 gennaio 1971, n. 5 e nuove norme in favore di mutilati ed invalidi civili".
- **Legge 9 gennaio 1989, n. 13:** "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".
- **D.M. 14 giugno 1989, n. 236:** "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".

- **Legge 5 febbraio 1992, n. 104:** "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate".
- **D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503:** "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

3. **ADEMPIMENTI IN OTTEMPERANZA ALLE NORMATIVE DI SICUREZZA, DI CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, DI PREVENZIONE DEGLI INCENDI**

- a) **Legge 5 marzo 1990, n. 46:** "Norme per la sicurezza degli impianti" e suo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447

Deposito presso gli uffici comunali del progetto degli impianti di seguito elencati, contestualmente alla presentazione del progetto edilizio, (art. 6, comma 3, lettera b):

	sì	no
- <b>Impianti elettrici</b> art. 1, comma 1, lett. a) della L. 46/90 art. 4, comma 1, lett. a), lett. b), lett. c) del D.P.R. 447/91	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>Impianti radiotelevisivi ed elettronici</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>Impianti di protezione da scariche atmosferiche</b> art. 1, comma 1, lett. b) della L. 46/90 art. 4, comma 1, lett. d) del D.P.R. 447/91	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>Impianti di canne fumarie collettive</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>Impianti di climatizzazione &gt; 40.000 Frig/h</b> art. 1, comma 1, lett. c) della L. 46/90 art. 4, comma 1, lett. e) del D.P.R. 447/91	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>Impianti di trasporto e utilizzazione di gas combustibili con P&gt; 34,8 KW.</b> art. 1, comma 1, lett. e) della L. 46/90 art. 4, comma 1, lett. f) del D.P.R. 447/91	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>Impianti di protezione antincendio</b> art. 1, comma 1, lett. g) della L. 46/90 art. 4, comma 1, lett. g) del D.P.R. 447/91	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- b) **Legge 9 gennaio 1991, n. 10:** "Norme per l'attuazione del Piano Energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

Presentazione della relazione tecnica e del progetto di cui all'art. 28 al momento della comunicazione di inizio dei lavori (da intendersi come termine ultimo); la relazione è redatta sui modelli approvati con D.M. 13 dicembre 1993.

- **Progetto dell'impianto** ☐

**Modello A** ☐

per opere relative ad edifici di nuova costruzione o a ristrutturazione di edifici.

**Modello B** ☐

per opere relative agli impianti termici di nuova installazione in edifici esistenti e opere relative alla ristrutturazione degli impianti termici.

**Modello C** ☐

per opere relative alla sostituzione di generatori di calore con  $P > 35 \text{ KW}$ .

**c) D.M. 1 dicembre 1975:** "Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione".

Denuncia dell'impianto termico con  $P > 30.000 \text{ Kcal/h}$  all'ISPESL di settore (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro), prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 18 del D.M. citato, del D.P.R. 31 luglio 1980, n. 619 e dell'art. 2 della L. 12 agosto 1982, n. 597.

**d) D.M. 16 febbraio 1982:** "Modificazioni del D.M. 27 settembre 1965 concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi".

**sì      no**

Presentazione del progetto al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, contestualmente alla domanda del provvedimento autorizzativo edilizio, per l'insediamento di attività elencate nell'Allegato B del decreto stesso.  
Specificare attività:

☐☐

.....  
.....  
.....

## **ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento è stato modificato con:

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

Nichelino, li .....

Visto:     Il Sindaco

Il Segretario Comunale