



**COMUNE DI
GASSINO TORINESE**

REGOLAMENTO EDILIZIO

REDATTORE: SERGIO BERTOGLIO ARCHITETTO



ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento è stato approvato con:

- deliberazione del CC. n. 7 in data .. 03-04-2014
- divenuta esecutiva in data .. 27-04-2014
- pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte
n. 39 in data .. 25-09-2014

GASSINO TORINESE - 6 NOV. 2014
..... II

Visto: Sindaco

IL SINDACO
(Paolo CUGINI)



Il Segretario Comunale

IL SEGRETARIO COMUNALE
(D.ssa Anna ANOBILE)



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

- Art. 5** Certificato urbanistico (C.U.)
- Art. 6** Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)
- Art. 7** Richiesta di permesso di costruire - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)-
Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)- - progetto municipale
- Art. 7 bis** Parere preliminare
- Art. 8** Rilascio del permesso di costruire
- Art. 9** Diniego del permesso di costruire
- Art. 10** Comunicazione dell'inizio dei lavori
- Art. 11** Voltura del permesso di costruire
- Art. 12** Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità

TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. 13** Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- Art. 14** Altezza della costruzione (H)
- Art. 15** Numero dei piani della costruzione (Np)
- Art. 16** Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
- Art. 17** Superficie coperta della costruzione (Sc)
- Art. 18** Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- Art. 19** Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- Art. 20** Volume della costruzione (V)
- Art. 21** Superficie fondiaria (Sf)
- Art. 22** Superficie territoriale (St)



- Art. 23** Rapporto di copertura (Rc)
- Art. 24** Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- Art. 25** Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- Art. 26** Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- Art. 27** Indice di densità edilizia territoriale (It)

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** Caratteristiche delle unità abitative:
 - 36a** altezza dei locali
 - 36b** superfici dei locali
 - 36c** illuminazione e aerazione
 - 36d** locali interrati e seminterrati
 - 36e** locali sottotetto
 - 36f** scale
- Art. 37** Antenne a servizio degli edifici
- Art. 38** Chioschi, edicole, mezzi pubblicitari, dehors
- Art. 39** Coperture, canali di gronda e pluviali, paraneve
- Art. 39bis** Abbaini e terrazzini
- Art. 39ter** Impianti tecnologici di facciata
- Art. 40** Cortili e cavedi
- Art. 41** Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 42** Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni



- Art. 43** Muri di sostegno
- Art. 44** Numeri civici
- Art. 45** Parapetti e ringhiere
- Art. 46** Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art. 47** Passi carrabili
- Art. 48** Piste ciclabili
- Art. 49** Portici e "pilotis"
- Art. 50** Prefabbricati
- Art. 51** Rampe
- Art. 52** Recinzioni e cancelli
- Art. 53** Serramenti
- Art. 54** Servitù pubbliche
- Art. 55** Soppalchi
- Art. 56** Sporgenze fisse e mobili
- Art. 57** Strade private
- Art. 58** Terrazzi
- Art.58bis** Verande, serre solari
- Art.58ter** Gazebo, pergole, serre domestiche, piccoli ricoveri animali
- Art.58quater** Impianti tecnologici

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. 69bis Attività non comportanti titolo abilitativo

Art. 70 Deroghe

Art. 71 Articoli di legge sopravvenuti

ALLEGATI**ALLEGATO A - MODULISTICA**

Modello 1	Certificato Urbanistico (C.U.)
Modello 2	Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
Modello 2.1	Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
Modello 3	Relazione Illustrativa del Progetto Municipale
Modello 4	Permesso di costruire
Modello 5	Denuncia di Inizio Attività (DIA)
Modello 5.1	Relazione di asseverazione DIA
Modello 5.2	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
Modello 5.3	Relazione di asseverazione SCIA
Modello 6	Comunicazione di Inizio dei Lavori
Modello 7	Comunicazione di Ultimazione dei Lavori
Modello 7.1	Richiesta di proroga termine di inizio e fine lavori
Modello 8	Richiesta di rilascio certificato di agibilità
Modello 8.1	Dichiarazione ai sensi D.M. 16/02/1982
Modello 9	Atto di Impegno per Interventi Edificatori nelle Zone Agricole
Modello 10	Certificato di agibilità
Modello 11	Attività edilizia libera - Comunicazione
Modello 12	Relazione di asseverazione Attività Edilizia libera

ALLEGATO B - DISPOSIZIONI ENERGETICO AMBIENTALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

1. Il Regolamento Edilizio, in conformità con quanto disposto all'art. 2 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo') e s.m.i., 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, il decoro del prodotto edilizio, il piano del colore;
 - 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 indicativamente redatti gli atti dei procedimenti.

Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio
2. La Commissione è composta dal Funzionario Responsabile del Servizio Edilizia - Urbanistica che la presiede e da n. 6 componenti, eletti dalla Giunta Comunale.
3. I membri elettivi sono nominati dalla Giunta Comunale sulla base di specifico Bando di selezione, scelti fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli; un congruo numero di membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea.
4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato;

- parimenti non possono far parte della Commissione i 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 della Giunta Comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento della nuova Giunta 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 la Giunta 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 dalla Giunta Comunale.
 9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:
 - a. il rilascio di permessi costruire e loro varianti (ad eccezione dei permessi di costruire di voltura nominativa), il rilascio di permessi di costruire per opere cimiteriali relativi alla realizzazione di tombe e monumenti funerari e per monumenti in genere;
 - b. l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati,
 - c. ogni intervento edilizio il cui progetto, a giudizio dell'Ufficio preposto all'istruttoria, necessiti del parere della Commissione
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, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di:
 - a. strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
 - b. convenzioni;
 - c. programmi pluriennali di attuazione;
 - d. regolamenti edilizi e loro modifiche;
 - e. modalità di applicazione del contributo di costruzione
 - f. opere pubbliche di rilevanza
- 4 La commissione si esprime sulla qualità edilizia ed architettonica delle opere con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto sotto ogni profilo architettonico, urbanistico, edilizio ed ambientale.

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.
In caso di assenza del Presidente o suo delegato, funge da Presidente il membro che risulta più anziano in età, presente in Commissione.
2. Un funzionario del Servizio Edilizia-Urbanistica svolge le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, e redige i verbali delle sedute.
3. Qualora ritenuto opportuno dal Presidente di Commissione, 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 di concessione o di autorizzazione; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico

- vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
- 6.** La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
 - 7.** La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere all'Amministrazione di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti le concessioni e le autorizzazioni, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
 - 8.** La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.
 - 9.** Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede preventivamente numerate e vidimate mediante il bollo del Comune.
 - 10.** Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.
 - 11.** Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti ed è depositato in originale presso gli uffici tecnici comunali.

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, o da chiunque ne abbia interesse; 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 ed inoltre avere in allegato copia fotostatica dell'estratto di mappa catastale e del P.R.G.C.
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. e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

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

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata, o da chiunque ne abbia interesse; 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, ed inoltre avere in allegato copia fotostatica dell'estratto di mappa catastale e del P.R.G.C..
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.

**Art. 7 Richiesta di permesso di costruire - Denuncia di attività (D.I.A.) -
 Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) - progetto
 municipale**

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale il permesso di costruire o presenta Denuncia di inizio attività (D.I.A.) o Segnalazione Certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per le tipologie di intervento consentite dalla Legge, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.
2. La richiesta del titolo abilitativo edilizio è composta dei seguenti atti:
 - a. domanda o denuncia o segnalazione indirizzata all'Autorità comunale contenente:
 1. generalità del richiedente;
 2. numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
 3. estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
 4. generalità e numero del codice fiscale del progettista.
 - b. documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
 - c. progetto municipale.

- 3.** Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.
- 4.** Il progetto municipale è formato dai seguenti atti:
 - a.** estratto della mappa catastale;
 - b.** estratti degli elaborati del P.R.G. C. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
 - c.** rappresentazione dello stato di fatto, costituita da 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 adeguata non inferiore ad 1:100, con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala adeguata e documentazione fotografica appropriata ;
 - d.** specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
 - e.** documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
 - f.** simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
 - g.** planimetria in scala non inferiore a 1:500 del lotto di terreno con individuazione del fabbricato, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
 - h.** piante, sezioni, prospetti in scala adeguata (1:100 o 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, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato; almeno una sezione dovrà passare per il vano scala principale;
 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. conteggi planovolumetrici e confronto con relativa normativa di piano regolatore
- 5bis. nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati dovranno contenere: relativamente alle piante e alle sezioni lo stato di fatto , sovrapposizioni riportanti l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso, stato in progetto o definitivo; relativamente ai prospetti lo stato di fatto e lo stato in progetto.
- Nel caso di varianti in corso d'opera le opere non realizzate dovranno essere campite con colorazione blu;
- i. relazione illustrativa, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative.
5. Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.
 6. 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.
 7. La richiesta di variante al permesso di costruire (qualora la medesima non rientri nei canoni previsti dalla D.I.A. (Denuncia Inizio Attivita') o alla S.C.I.A.

(Segnalazione Certificata di Inizio Attività) 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.

8. La D.I.A. e la S.C.I.A., oltre ai documenti di cui al soprastante punto 2 lettere a), b), c) è composta dai seguenti ulteriori atti previsti dalle vigenti leggi in materia:
- a. dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
 - b. comunicazione delle generalità dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
 - c. parere o autorizzazione dell'Ente preposto in caso di interventi riguardanti immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, secondo le disposizioni in materia di cui al decreto D.Lgs 42/04 e s.m.i. "codice dei beni culturali e del paesaggio".

Art. 7bis Parere Preliminare

1. Il proprietario di un immobile, o il titolare di altro diritto equivalente ai sensi di legge, può presentare Autorità comunale, in caso di interventi edilizi o urbanistici di particolare complessità normativa o per una valutazione di carattere estetico/architettonica, un progetto che illustri sinteticamente l'intervento per l'ottenimento di un parere preliminare non vincolante.
2. La richiesta di parere di massima deve contenere i seguenti elementi:
 - a. generalità del richiedente;
 - b. numero del codice fiscale, o della partita IVA nel caso di Società, del richiedente;
 - c. estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
 - d. documento comprovante la proprietà o altro titolo a norma di legge;
 - e. progetto preliminare, costituito dai seguenti elaborati
 1. estratto della carta tecnica in scala 1:1000 o della mappa catastale;
 2. 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;

3. rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala opportuna - estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente con indicazione delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, tipologici;
 4. documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;
 5. simulazione fotografica, o analoga rappresentazione, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente del contesto (per interventi di rilevanza urbanistica);
 6. planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata al tipo di quesito posto;
 7. relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione del quesito posto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.
3. L'autorità comunale si riserva di fornire un parere indicativo che non pregiudica una espressione diversa a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati regolamentari per la formazione degli atti abilitativi a costruire.

Art. 8 Rilascio del permesso di costruire

1. I permessi di costruire sono rilasciati dall'Autorità comunale in forma scritta e sono redatte secondo il modello allegato al presente Regolamento.
2. I permessi di costruire rilasciati sono pubblicati all'albo pretorio del Comune e sono annotate nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica e nell'archivio informatizzato.
3. I permessi di costruire devono contenere:
 - a. il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande del permesso di costruire;

- b. il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall'Autorità comunale, è allegato alla concessione e all'autorizzazione, della quale costituisce parte integrante;
- c. l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
- d. l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
- e. il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
- f. il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
- g. il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
- h. negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione;
- i. negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di concessione 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 costruire;
- q. richiesta di eventuali proroghe della data di ultimazione di lavori;
- r. il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

Art. 9 Diniego del permesso di costruire

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

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, 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.

La comunicazione di inizio lavori, oltre che dal titolare del Permesso di Costruire deve essere firmata anche dal direttore dei Lavori e dal Costruttore.

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. di cui all'art. 68.

Art.11 Voltura di permesso di costruire

1. Il trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Autorità comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.
2. L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo del permesso di costruire.
3. La voltura del permesso di costruire è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.
4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

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

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 e dal Costruttore, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita.
2. Contestualmente o successivamente entro il termine massimo di 30 gg, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di abitabilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di abitabilità sono redatte secondo i modelli allegati al presente Regolamento.
4. Il titolare di Denuncia di Inizio Attività o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve comunicare con atto scritto, entro il termine di efficacia del titolo,



l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita e provvedere, entro i termini di legge, a richiedere all'Autorità Comunale, se dovuto, il certificato di agibilità con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.

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 medio della linea di spiccato come definita al punto 5.

Parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Si considerano NON agibili i sottotetti che abbiano le caratteristiche di cui al successivo art. 20 comma 5.2.

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, e i cortili ribassati ricavati da piani interrati.

Per terreno sistemato si intende il piano di calpestio esterno adiacente al fabbricato (marciapiede, cortile, ecc.).

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 spicco è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse
- a 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.
 - b il maggior spessore dei solai nei limiti indicati al successivo art. 20.4
 - c la sagoma teorica emergente (copertura, sottotetto) contenuta entro un'inclinata del 50% (27°), calcolata determinando l'apice dell'angolo di inclinazione a 1,00 m. dal fronte esterno del fabbricato, sul prolungamento dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, e per $H_{max} = 3,50$ mt misurata all'intradosso del colmo.

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 abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato o che non emergano dal suolo per più di 1,20 m (al lordo di eventuali riporti), nonché gli eventuali soppalchi

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

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m, e per i fabbricati esistenti degli elementi elencati all'art.18 lett. i) ed m); sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

Nel caso di tettoie aperte o porticati, il filo di fabbricazione coincide con il piano ideale che unisce almeno due elementi verticali (pilastri,colonne, tratti di muratura) sovrastati da una copertura.

3. La distanza tra:
 - a filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
 - b filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
 - c filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], 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, e per i fabbricati esistenti gli elementi elencati all'art.18 lett. i) ed m)

Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione o di pavimento (Sul - SLP)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani

sono comprese le superfici relative:

- a. ai "bow window" ed alle verande;
- b. ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c. ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori di "uso comune", a servizio di più unità abitative, nei limiti dimensionali strettamente indispensabili alla loro funzionalità, e non pertinenziali a singole unità immobiliari;
- d. ai porticati, qualora non superino il 30% della Sul delimitata dai muri perimetrali, ai "pilotis", alle logge rientranti, ai balconi, ai terrazzi;
- e. agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni, interrati e fuori terra, adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali.

Qualora esterni fuori terra, e fatto salvo particolari condizioni idrogeologiche che vietino la realizzazione di piani interrati NON saranno computati nella Sul limitatamente a 1mq/3,33mq (10mq/100 mc), e comunque per max 36 mq per alloggio,.

- f. ai locali cantina, agli spazi destinati all'uso accessorio alla residenza o asserviti alle unità funzionali ai livelli sovrastanti, interrati o seminterrati (non emergenti + 1,20 m. dal piano medio del terreno, misurati al piano di calpestio del 1° pft , compresi nel corpo principale, e privi delle caratteristiche di abitabilità ai locali cantina e deposito a servizio di edifici plurifamiliari, compresi nel

corpo principale che abbiano H_u e superficie aereo-illuminante non superiore rispettivamente a 2,40 m. e $1/16$ della S_u , in presenza di particolari condizioni idrogeologiche che vietino la realizzazione di piani interrati, posizionati alla quota media del terreno

g alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili, o non agibili, e ai sottotetti che:

- siano contenuti nella sagoma teorica emergente, come definita all'art.13 comma 7.c
- siano privi di tramezzature interne, e abbiano superfici aereo-illuminanti non superiori a $1/16$ della superficie di pavimento S_u .

Per sottotetti che abbiano H interna superiore a mt. 2,00, misurata all'intradosso del colmo, il sottotetto sarà considerato utilizzabile e classificato come superficie non residenziale.

In quanto non costituente carico urbanistico il "sottotetto" sarà soggetto al pagamento pari al $2/3$ degli OO.UU., e del costo di costruzione.

h. ai cavedi.

i. nelle nuove costruzioni:

lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 cm., e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm.

per interventi finalizzati all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica dei fabbricati.

l. le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico secondo i limiti fissati nella deliberazione della Giunta Regionale di cui all'art. 21, primo comma, lettera g) L.R. 13/07.

m. negli edifici esistenti:

i soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista per interventi finalizzati all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica dei fabbricati, nei limiti di cui alla lett.i precedente.

n. sono inoltre escluse dal calcolo della S_u :

1 - le superfici:

a. interrate a seguito di riporti di terreno raccordati con il piano del

sedime stradale o delle banchine pedonali, con la relativa quota fissata dal Comune o, in assenza della medesima, con i terreni limitrofi, con pendenza non superiore al 10%, e con un massimo di 1,20 m (misurati a livello del piano di calpestio del 1° solaio), in caso di piani o pareti totalmente interrati.

- b. che non emergano più di mt.1,20 dal piano medio del terreno, misurati a livello del piano di calpestio
- c. interrate a seguito di riporti di terreno relativi a lotti interclusi costituiti da morfologie depresse

Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], 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 [m³], è dato:
 - a nuovi edifici:

dalla 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.(altezza lorda interpiano)
 - b edifici esistenti alla data di adozione del P.P. del PRG 2008:

dal solido geometrico emergente dal terreno, calcolato moltiplicando la proiezione orizzontale del solido chiuso per l'altezza del fabbricato.

A questo dovranno essere sommati i volumi abitabili contenuti nella sagoma limite qualora vi siano i requisiti di altezza, superficie aeroilluminante e accesso fisso.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.
4. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza lorda interpiano, di cui al comma 1:
 - a. edifici di nuova costruzione:

il maggior spessore dei solai per la sola parte eccedente i 30 cm. e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm. per gli elementi di copertura, e di 15 cm. per quelli orizzontali intermedi, e per interventi finalizzati all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica dei fabbricati, opportunamente documentati in sede progettuale.
 - b. edifici esistenti:

i soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista per interventi finalizzati all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica dei fabbricati, nei limiti di cui al punto a) precedente.
5. Sono esclusi dal calcolo del volume:
 - 5.1 le porzioni di edifici:
 - a. interrate a seguito di riporti di terreno raccordati con il piano del sedime stradale o delle banchine pedonali, con la relativa quota fissata dal Comune o, in assenza della medesima, con i terreni limitrofi, con pendenza non superiore al 10%, e con un massimo di 1,20 m (misurati a livello del piano di calpestio del 1° solaio), in caso di piani o pareti totalmente interrati.
 - b. che non emergano più di mt.1,20 dal piano medio del terreno, misurati a livello del piano di calpestio
 - c. interrate a seguito di riporti di terreno relativi a lotti interclusi costituiti da morfologie depresse

5.2 i sottotetti che:

- a. siano contenuti nella sagoma teorica emergente, come definita all'art.13 comma 7.c
- b. siano privi di tramezzature interne, e abbiano superfici aereo-illuminati non superiori a 1/16 della superficie di pavimento Su.

In quanto non costituente carico urbanistico il "volume sottotetto" sarà soggetto al pagamento pari al 2/3 degli OO.UU., e del costo di costruzione.

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 [m²], 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 [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)

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

Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

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 ($Ut = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)

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

Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It)

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

TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**Art. 28 Salubrità del terreno e della costruzione**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
3. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
4. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
5. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione.
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.

- utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

Art. 29 Allineamenti

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

Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. 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.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
6. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione, o qualora in genere possano costituire potenziale pericolo o intralcio.
7. Sono oggetto di tutela tutte le essenze arboree esistenti le quali, per

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, risultino essere testimonianze storiche e quindi patrimonio ambientale. Per le alberature aventi tali caratteristiche, l'abbattimento dovrà essere preventivamente autorizzato dalla competente Autorità Comunale, previo parere della Commissione edilizia e/o della Commissione locale per il paesaggio, e potrà essere consentito solo quando ricorrano situazioni di pericolo per la pubblica incolumità adeguatamente documentate e non siano possibili soluzioni alternative.

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 alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
 - a. resistenza meccanica e stabilità:
 - resistenza meccanica alle sollecitazioni statico e dinamiche di esercizio
 - resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
 - resistenza meccanica alle vibrazioni
 - b. sicurezza in caso di incendio:
 - resistenza al fuoco
 - reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio
 - limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio
 - evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso
 - c. tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente:
 - assenza di emissione di sostanze nocive
 - qualità dell'aria: smaltimento dei gas di combustione, portata delle canne di esalazione e delle reti di smaltimento degli aeriformi
 - temperatura di uscita dei fumi
 - portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario
 - portata delle reti di scarico

- smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali
 - smaltimento delle acque meteoriche
 - tenuta all'acqua; impermeabilità
 - illuminazione naturale
 - oscurabilità
 - temperatura dell'aria interna, ventilazione e umidità relativa
 - protezione dalle intrusioni
- d. sicurezza nell'impiego:**
- sicurezza contro le cadute
 - sicurezza della circolazione (attrito dinamico)
 - limitazione dei rischi di ustione
 - resistenza meccanica agli urti e allo sfondamento
 - sicurezza elettrica
 - sicurezza degli impianti
- e. protezione contro il rumore:**
- controllo della pressione sonora: benessere uditivo
- f. risparmio energetico e ritenzione del calore:**
- contenimento dei consumi energetici
 - temperatura dell'aria interna
 - temperatura dell'acqua
- g. facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature:**
- accessibilità, visitabilità, adattabilità
 - disponibilità di spazi minimi.
- h. tutela e protezione idrogeologica**

In sede di presentazione della richiesta-denuncia-segnalazione dei titoli abilitativi edilizi dovrà essere presentata la documentazione necessaria al rispetto della normativa vigente riferita ai settori sopra riportati.

- 3.** Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
- 4.** Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni

imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

5. Per quanto concerne i requisiti di cui al comma 2:

- punto f. si richiamano le l' "Disposizioni energetico ambientali"
- punto g. comma 1 "accessibilità, visitabilità adattabilità" si fa esplicito riferimento alla normativa di settore.
- punto h. si richiamano le norme di cui all'art.16 "Compatibilità ambientale degli insediamenti" delle Norme di Attuazione del P.R.G..

6. Per quanto concerne i requisiti di cui al comma 2 punto c. comma 7 "smaltimento delle acque meteoriche" si precisa quanto segue.

E' obbligatorio il costante controllo del regolare deflusso di acque piovane da dilavamento.

Nell'esecuzione di opere che in qualsiasi modo modificano il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione ed il recapito più opportuno (fognatura o altro sistema di smaltimento) delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree adiacenti. Nei nuovi insediamenti e nelle ristrutturazioni di interi edifici che abbiano spazi cortilizi di pertinenza deve essere prevista una cisterna di raccolta delle acque meteoriche opportunamente dimensionata, impermeabilizzata ed interrata, oltreché periodicamente svuotata e/o adeguatamente gestita. In ogni caso tutti i proprietari di costruzioni di qualsiasi genere, natura e consistenza, anche in corso di costruzione, che determinano impermeabilizzazione del territorio sono obbligati a provvedere alla raccolta, regimazione e convogliamento delle acque meteoriche con scarico nel più vicino e idoneo sistema di deflusso delle acque.

Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché

- inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
3. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti 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. 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.
 5. Per gli interventi attuati in centro storico (area R0/1 di P.R.G.) e più precisamente nell' ambito territoriale definito da Via Tubino, Piazza Antonio Chiesa e Via Dovia, si rimanda a quanto previsto dal Piano del colore e dell'arredo urbano, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 15-02-2000.
 6. Si richiamano le disposizioni riportate nelle Norme di Attuazione del P.R.G.C. (aree R0 allegato A – abaco delle prescrizioni morfologiche).

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

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.
3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
4. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.

5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute; qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario può anche disporre la recinzione a spese del proprietario. E' 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 riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 34 Interventi urgenti

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

3. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi dell'art. 68, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

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

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune 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, sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.

TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**Art. 36 Caratteristiche delle unità abitative****36.a Altezza interna dei locali**

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".
2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli 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 è pari a mt. 2,70 e dei vani accessori è pari a mt.2,40, come disposto dal D.M.05.07.1975.
4. Sono consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dal D.M.05.07.1975:
 - a. per le nuove costruzioni, nei casi di:
 1. ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
 2. inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
 3. ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
 - b. per le costruzioni esistenti, nei casi di:
 1. interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
 2. interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.
5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di abitabilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari

- prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.
6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 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 1,80 m.
 7. Per i locali pubblici di uso comune, o con destinazione artigianale o commerciale l'altezza netta dei locali non può essere inferiore a mt.3,00;
 8. Per i casi menzionati al precedente punto 4, il rilascio del certificato di abitabilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative da indicare nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie

36.b superfici utili dei locali

1. Per ogni unità abitativa a destinazione residenziale, deve essere garantita una superficie abitabile per abitante non inferiore a:
 - mq. 14,00 per i primi quattro abitanti
 - mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.
2. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di:
 - mq. 9,00 se per una persona
 - mq. 14,00 se per due persone
3. ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.
4. La superficie degli alloggi monocamera, comprensiva dei servizi igienici, deve risultare non inferiore a:
 - mq. 28,00, se per una persona
 - mq. 38,00, se per due persone.
5. I locali destinati esclusivamente a cucina devono avere una superficie minima di mq. 4,00 con larghezza non inferiore a m. 1,60
6. Il servizio igienico deve avere una superficie minima di mq. 4,00 con larghezza non inferiore a m. 1,50 e deve essere dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

7. Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma da adibirsi ad usi che prevedano la presenza anche non continuativa di persone, non possono essere realizzati locali utili con superficie inferiore a mq. 9,00.

35c aerazione ed illuminazione

1. Nelle unità abitative a destinazione residenziale, tutti i locali, esclusi quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta adeguata alla destinazione d'uso.
2. L'ampiezza della finestra di ogni locale deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
3. I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria.
4. I servizi igienici posti in unità immobiliari ove è prevista la presenza continuativa di persone, a qualsiasi uso destinate, non può avere accesso diretto da locali abitabili fatta eccezione per:
 - le stanze da letto qualora sia già presente nella u.a. un secondo servizio
 - gli alloggi monostanza
 - le strutture turistico-ricettive

Si potrà derogare alle disposizioni del presente comma qualora risulti necessario rendere fruibili a disabili i servizi igienici esistenti ai sensi delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

5. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli in apposita canna di estrazione.
6. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
8. Nelle unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione

meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei dal competente Servizio Sanitario.

36d locali interrati e seminterrati

1. Definizioni e caratteristiche

a. piano naturale del terreno:

corrisponde al piano di campagna circostante il fabbricato.

- Risulta orizzontale nel caso del terreno pianeggiante e obliquo nel caso di zona non pianeggiante. In caso di terreni in pendenza il piano di campagna viene riferito alla superficie corrispondente alla quota media aritmetica degli interramenti su ogni parte del locale.
- Qualora i terreni in pendenza siano oggetto di sbancamenti il piano di campagna corrisponde al piano del pavimento del fabbricato quando lo spazio circostante il fabbricato, nei lati rivolti verso lo sbancamento, è libero e scoperto per una ampiezza di almeno m 1,20.

b. piano orizzontale:

corrisponde all'intradosso del solaio copertura del locale.

Classificazione:

Locale interrato:

quando la differenza **b - a** è inferiore a 1/3 dell'altezza del locale;

Locale seminterrato:

quando la differenza **b - a** è compresa fra 1/3 e 1/2 dell'altezza del locale;

Locale assimilabile a fuori terra

quando la differenza **b - a** è superiore a 1/2 dell'altezza del locale.

2. destinazioni d'uso

- a. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocate ai piani seminterrati o sotterranei non possono essere adibite alla permanenza abitativa, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali sgombero, depositi, archivi.
- b. In deroga a quanto stabilito al precedente comma, i locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per usi ammessi da particolari disposizioni di legge (laboratori, servizi infermieristici, ecc.) e previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti: Spresal, Uffici Autorizzativi A.S.L., Commissione di vigilanza, ecc.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti condizioni:

1. altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, comunque non inferiori a quanto precisato nei precedenti articoli 36/a e 36/b;
2. le murature siano protette contro l'umidità del terreno mediante intercapedini di almeno m. 1,00 di luce libera e pavimento compatto ed impermeabile su sottostante vespaio aerato di altezza pari ad almeno m. 0,50, o mediante altre soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
3. esista aeroilluminazione diretta o condizionamento e illuminazione artificiale come stabilito dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni;
4. adeguato sistema di scarico delle acque

36e locali nel sottotetto

1. Nei nuovi edifici l'utilizzazione dei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali regolarmente agibili da adibirsi ad usi abitativi o comunque ad usi diversi da deposito o sgombero, deve soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione indicati nei precedenti articoli, tenuto conto che l'altezza minima di ciascuna parete non può essere inferiore a m. 1,80 e l'altezza interna media non può essere inferiore a m. 2,70.
2. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono regolati dalle specifiche normative regionali di settore, se prevalenti rispetto alle presenti norme.
3. Nei locali sottotetto ad uso abitativo di cui ai precedenti punti 1. e 2., gli spazi di altezza inferiore a quelle indicate, sono da rendersi non praticabili mediante opere murarie o arredi fissi.

36f scale

1. Le scale di **uso comune** degli edifici plurifamiliari di nuova costruzione o di ristrutturazione, (ad eccezione di edifici mono-bifamiliari)
 - devono:
 - avere larghezza delle rampe non inferiore a metri 1,20

risultare coerenti con la normativa statale vigente (*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata*) sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.

- avere rampe con non più di 15 alzate, in caso di assenza di impianto ascensore

2. Fatte salve norme prevalenti a carattere statale o regionale, le scale di uso comune che collegano più di due piani di norma devono:

- essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 di superficie per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario nel tetto con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano.

Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.

È fatto divieto di realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.

3. All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse:

- scale con larghezza utile non inferiore a metri 0,80.
- scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a cm. 60, nel caso in cui costituiscano il collegamento con porzioni di edificio non regolarmente agibili (*interrati, sottotetti*), con realizzazione di norma di idonea chiusura.

4. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

Art.37 Antenne e apparecchi di ricezione

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, e sistemate in maniera da essere poco visibili.

Esse andranno posizionate sul tetto e preferibilmente sul lato "verso cortile" o fronti interni dell'edificio.

2. La loro installazione non è soggetta a titolo abilitativo edilizio, qualora non comporti opere edilizie.
3. Per particolari esigenze di puntamento dell'antenna parabolica è consentita l'installazione individuale, anche in presenza di una antenna collettiva condominiale.
4. 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.
5. 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.
6. 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, edicole, mezzi pubblicitari, dehors

1. L'installazione di chioschi, di edicole od altri manufatti simili, anche a carattere provvisorio, e di strutture fisse ad uso ristoro (dehors) annesse ad esercizi pubblici da collocarsi su suolo pubblico per una permanenza a carattere continuativo, è ammissibile, in forma precaria e, analogamente alle occupazioni temporanee, in coerenza con i disposti di cui ai punti 4, 5 e 6 del precedente art. **35** ed in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" ed al suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché nel rispetto delle specifiche norme e regolamenti vigenti e di specifiche condizioni e prescrizioni allo scopo fissate mediante nulla-osta tecnico.
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 nocimento 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 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.

Art. 39 Coperture, canali di gronda e pluviali, paraneve

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le

- acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
 5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.
 6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
Di norma sarà da prevedersi un pozzetto anche all'esterno della proprietà.
 7. Tutte le coperture inclinate verso spazi pubblici devono assicurare il trattenimento della neve in maniera da non creare pericolo nell'area sottostante.

Art. 39bis Abbaini e terrazzini

1. Fatta salva diversa valutazione in sede progettuale:
 - negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente gli abbaini e i terrazzini nelle falde dei tetti dovranno di norma:
 - risultare allineati con le sottostanti aperture,
 - avere serramenti di larghezza non superiore a quelli sottostanti;
 - non dovrà essere interrotta la continuità del cornicione e gli abbaini dovranno risultare di altezza congruamente inferiore al colmo.

Art. 39ter Impianti tecnologici di facciata

1. La collocazione di impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari-fotovoltaici, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle coperture è ammissibile, nel rispetto di eventuali norme a tutela di caratteri architettonico-ambientali riconosciuti dal P.R.G. o da norme regionali e statali. I serbatoi di accumulo annessi a tali impianti devono essere posizionati all'interno degli edifici.

2. Negli interventi che interessino le facciate nella loro interezza, anche quando si tratti di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici esistenti.

Art.40 Cortili e cavedi

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile, nei limiti di cui all'art. 17, 2° comma.
3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 6,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
 - altezza fino a 10,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 m²;
 - altezza fino a 15,00 m, lato min. 5,00 m, sup. min. 25,00 m²;
 - altezza oltre 15,00 m, lato min. 6,00 m, sup. min. 36,00 m².
5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.
8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

Art. 41 Intercapedini e griglie di aerazione

1. Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di

- sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
 3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
 4. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Art. 42 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
2. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
3. Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
4. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.
5. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di

dissuasione.

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

Art. 43 Muri di sostegno

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2,50 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno siano di altezza superiore o uguale a 5,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in idonei materiali di rivestimento, coerenti con il contesto paesistico-ambientale nel quale sono situati. (mattoni faccia vista, intonaco, cemento armato a vista)
L'Autorità Comunale può richiedere che i medesimi siano mascherati da vegetazione.
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. Sono ammessi sistemi di contenimento terra realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 44 Numeri civici

1. Il Comune attribuisce i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 1,50 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso pedonale o carraio su strada pubblica il proprietario deve comunicare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

Art. 45 Parapetti e ringhiere

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.
2. I manufatti di cui sopra devono:
 - a. avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,20 m, salvo comprovate diverse esigenze
 - 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 non superiore a 0,10 m.

3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali conformi alle prescrizioni di P.R.G., tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza e purché compositivamente coerenti all'immagine dell'edificio nel suo contesto ambientale.

Il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

Art. 46 Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ed i portici ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%. Pendenze diverse sono ammesse in presenza di particolari situazioni altimetriche ambientali.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, possono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
7. Possono essere posizionati su marciapiedi pubblici o privati di uso pubblico, vasi, panchine o altro, qualora non creino limitazione del passaggio pedonale, previa comunicazione scritta all'Autorità Comunale ed a seguito di specifica autorizzazione.

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 2,50 m e superiore a 5,00 m..
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 5,00 m; se l'accesso carraio risulta automatizzato, può essere realizzato a filo della recinzione.
6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che 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

Il Comune approva la realizzazione di itinerari ciclabili, per l'accessibilità agli

insediamenti e alle aree per servizi, comunque separati da viabilità veicolare.

Le dimensioni e le caratteristiche sono stabilite dalla legislazione e regolamenti specifici.

Art.49 Portici e "pilotis"

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,50 m di larghezza e 2,70 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 3,50 m.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 50 Prefabbricati

1. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, (nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche), risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

Art. 51 Rampe

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe carrabili è così definita:
 - a. 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di

- marcia alternato regolato da semaforo (è facoltativa l'installazione del semaforo per regolare gli accessi alle rampe negli edifici residenziali con meno di quattro unità abitative)
- b. 4,50 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
 - c. 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo (è facoltativa l'installazione del semaforo per regolare gli accessi alle rampe negli edifici residenziali con meno di quattro unità abitative)
 - d. 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
- a. 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - b. 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, per rampe con $p > 15\%$ ed a servizio di più di 4 unità immobiliari deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m.
6. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.
8. Sono fatte salve comunque prescrizioni diverse e contingenti in materia di prevenzione incendi.

Art. 52 Recinzioni e cancelli

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 33.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore

inserimento ambientale.

- 3.** Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà e verso spazi pubblici dovranno attenersi a quanto prescritto dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente.

In particolare:

- a.** nelle varie aree del territorio le recinzioni fronteggianti spazi pubblici o a uso pubblico dovranno essere realizzate a giorno su muretto in pietra o calcestruzzo a vista di H max media di cm. 50 con sovrapposta cancellata trasparente o rete plastificata con Hmax=mt 2,00 per complessivi mt 2,50 media e 2,70 max.

Le divisioni tra privati in aree residenziali e produttive potranno essere a parete cieca per un'altezza non superiore a mt. 2,00.

Nelle aree R 0 è consentito il ripristino di muri ciechi.

- b.** nelle aree oggetto di piani esecutivi, le eventuali divisioni interne dovranno essere realizzate esclusivamente in forma di siepe viva con eventuale rete plastificata su paletti.
- c.** nelle aree agricole la recinzione con muro e cancellata potrà essere realizzata solo sul lotto su cui insiste l'azienda e l'abitazione.

Le recinzioni di altri lotti agricoli potranno essere realizzate solo con rete plastificata su paletti e senza zoccolo, con eventuale siepe retrostante.

- d.** nelle aree urbane, le recinzioni su strade pubbliche o private, relative ad interventi di nuova costruzione o ristrutturazione dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

d.1. possono essere dotate di coperture e pensiline esclusivamente sugli accessi carrai e pedonali purché il filo esterno di tali oggetti sia allineato sul filo esterno della recinzione continua;

d.2 lungo le strade formanti incrocio dovranno terminare a non meno di 5 mt. misurati sul filo marciapiede, dall'intersezione degli stessi e raccordate a smusso o ad archi a tutto sesto.

- 4.** Recinzioni e zoccolature di altezza diversa da quanto previsto dalle NdA del P.R.G.C. vigente, possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

- 5.** I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono

- cls. e pietra, fatto salvo quanto disposto dall'abaco delle prescrizioni morfologiche per le aree di antica formazione;
6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate verso strade pubbliche o spazi pubblici sono ferro e legno, mentre verso spazi privati sono anche ammesse recinzioni in rete metallica.
 7. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni con altezza calcolata dalla linea di spiccatto dei muri medesimi.
 8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,70 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 47, comma 5, fatto salvo quanto disposto dall'abaco delle prescrizioni morfologiche per le aree di antica formazione R0/1-R0/2-R0/3.
 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.
 11. I cancelli a servizio di passi carrai a filo strada, (aree di antica formazione, aree con limitate dimensioni di carreggiata o con limitate possibilità di arretramento) devono avere apertura elettrica.

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 2,50 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza 4,50 m. dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
Può essere derogato da quanto enunciato al comma precedente qualora i serramenti esterni siano di tipo scorrevole .
3. In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture, che, per le aree R0/1-R0/2-R0/3 dovranno essere quelli previsti dall'abaco delle prescrizioni morfologiche per le aree R0/1-R0/2-R0/3 e dal piano del colore per l'ambito definito dalla Via Dovis, Piazza Antonio Chiesa e via Tubino, mentre per le altre parti del territorio dovranno essere quelli che più si attengono alle caratteristiche di zona .
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, fatta eccezione per quegli edifici con caratteristiche architettoniche e ambientali di rilievo.

Art. 54 Servitù pubbliche

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso, anche verbale, 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

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

Art. 56 Sporgenze fisse e mobili

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione ai sensi dell'art. 16, comma 2.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
 - a. 1/4 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,5 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
 - b. 2,00 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,10 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.
 - c. 0,5 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 4,50 m.
3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale, decoro urbano e per problemi alla viabilità.

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 di quattro unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- Per le strade private a servizio fino a quattro di unità abitative è ammessa una larghezza di mt.4,00, qualora rettilinee.
- 4.** Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
- 5.** Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
- 6.** Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
- 7.** Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato ed a servizio di residenze con più di quattro unità abitative, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 4 lx (lux) sul piano stradale.
- 8.** Le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica

sicurezza.

Art.58 Terrazzi

1. Sono definite "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.
2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.
3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura devono essere funzionalmente adeguate per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art.58 bis Verande - serre solari

1. Le verande e le serre sono manufatti accessori alle abitazioni costituite da pareti e coperture vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante. Essi non possono mai essere adibiti alla permanenza di persone.
2. Verande

La chiusura con pareti vetrate o simili di superfici esterne quali logge e balconi facenti parte di singole unità abitative, è consentita a condizione che:

 - a. venga presentato un progetto tipo che si inserisca correttamente nel contesto, al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria.
 - b. il fronte del fabbricato oggetto di intervento NON sia visibile da spazi pubblici,
 - c. nel caso di edificio con facciate già in parte compromesse dalla realizzazione di verande, gli interventi di completamento dovranno uniformarsi ad un progetto tipo, che tenga conto, nel rispetto delle caratteristiche ambientali,

delle soluzioni già adottate.

Il nuovo elemento deve essere correttamente inserito nel contesto sia per tipologia che per materiali.

d. la superficie interessata dalla chiusura NON sia superiore a mq.6

3. prescrizioni:

a. la chiusura di superfici, con aggetto superiore a mt 1,50 è sottoposta all'osservanza delle norme sulle distanze;

b. i servizi igienici, che si aprono sulla veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata, con scarico diretto all'esterno;

c. non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su essa si affacciano;

d. la cucina o i locali con posto cottura o focolari che si aprono nella veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata, con scarico diretto all'esterno;

e. non devono essere installati nella veranda apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;

f. la superficie finestrata di ciascun locale interno, apribile sulla veranda, non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso, e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non deve essere inferiore a 1/6 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali che si aprono sulla medesima;

4. Serre Solari

a. le serre finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, possono essere realizzate, con le caratteristiche introdotte dalle sopra citate norme, nelle stesse parti di edifici in cui è ammessa la realizzazione delle verande.

E' ammessa la loro realizzazione anche per fronti direttamente percepibili da spazi pubblici.

Si richiamano le prescrizioni di cui all'art.6.1 dell'Allegato B "Disposizioni energetico ambientali".

Art.58 ter Gazebo, pergole, serre domestiche, piccoli ricoveri per animali

1. Sull'area libera di pertinenza fondiaria è ammessa l'installazione di strutture movibili (gazebo, pergole, ecc.) a copertura di spazi per relax. e tutti i manufatti utilizzati nell'arredo dei giardini,(fontane, fioriere, barbecue), piccoli ricoveri per animali, serre domestiche, senza particolari limitazioni alla loro realizzazione, e fatte salve le disposizioni del Codice Civile per le norme sulle distanze.
3. I ricoveri per animali sono ammessi per una Sul max= 6 mq. e Hmax=1,50 mt.
4. Le serre utilizzate per ricovero di piante e fiori o di ortaggi per autoconsumo, sono realizzabili unicamente qualora funzionali alle unità abitative dotate di giardino di proprietà esclusiva, nella misura max di 20 mq/unità, hmax= 2,50 mt, e nel rispetto di limitazioni imposte da specifici vincoli inibitori e delle medesime distanze previste per i bassi fabbricati.

Art.58 quater Impianti tecnologici

1. I serbatoi per gas ad uso domestico nelle aree residenziali, negli insediamenti impropri e nelle aree di pertinenza delle residenze rurali sono ammessi nel rispetto delle norme di distanza di sicurezza prescritte dalla normativa specifica e comunque in ottemperanza delle prescrizioni geologiche.

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, e coerenti rispetto a quanto assentito.
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 o della segnalazione certificata di inizio attività e del nome del titolare degli atti abilitativi;
 - c della denominazione dell'impresa o delle imprese assuntrici dei lavori;
 - d dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;
 - e di altri nominativi (ad esempio, i nominativi dei progettisti degli impianti tecnologici e dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori).

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

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

può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 62 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale 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 abilitativo edilizio, 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, pedonale e veicolare, 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 cm², disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione

- racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
 8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
 9. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.

Art. 63 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali

1. Ogni cantiere deve essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.
2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare 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.
4. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
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 del titolo abilitativo edilizio 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.
Ai fini della sicurezza stradale, durante l'esecuzione dei lavori il costruttore e il titolare del titolo abilitativo edilizio dovranno provvedere al ripristino del manto stradale e alla sostituzione di griglie/chiusini o altre opere, danneggiati a seguito del passaggio dei mezzi di cantiere.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del titolo abilitativo edilizio; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

TITOLO VII VIGILANZA E SANZIONI

Art. 67 Vigilanza e coercizione

1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e dell'articolo 59 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 68 Violazione del regolamento e sanzioni

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del regolamento edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art. 11 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Per quanto non disciplinato, in ordine alle sanzioni, dalla legge regionale di cui al comma 1, si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689.

TITOLO VIII DISPOSIZIONI FINALI

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

1. E' facoltà dell'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore, purché non ricadenti in classe III b2, o comunque non dipendente da fenomeni di dissesto o da eventi alluvionali, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa 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, opportunamente documentate; 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. 69 bis Interventi non comportanti titolo abilitativo

1. Non rientrano tra le attività edilizia necessitanti titolo abilitativo tutte quelle strutture costituenti arredo da giardino, aree verdi e ambiti cortilizi che non comportano esecuzione di opere e/o realizzazione di manufatti in opera, prefabbricati solidali con il suolo e che non vengono utilizzati a scopo abitativo e/o pertinenziale dell'abitazione in modo permanente. (opere elencate all'art. 58ter precedente).

**Art. 70 Dergoghe**

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.

Art. 71 Articoli di legge sopravvenienti

1. Le disposizioni riportate nel presente Regolamento, per la parte non conforme, saranno da intendersi automaticamente sostituite dalle nuove norme di legge sopravvenienti.