



# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA CITTÀ DI VERCELLI

Approvato con deliberazione del C. C. n. .... in data .....

Publicato per estratto sul B.U.R. Piemonte n. .... in data .....

**In vigore dal .....**

## INDICE

<b>INDICE</b> .....	2
<b>TITOLO I</b> .....	7
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	7
Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.).....	7
Art. 2 Sportello Unico .....	8
Art. 3 Formazione della Commissione Edilizia .....	9
Art. 4 Attribuzioni della Commissione Edilizia.....	10
Art. 5 Funzionamento della Commissione Edilizia.....	11
<b>TITOLO II</b> .....	12
<b>ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI</b> .....	12
Art. 6 Certificato urbanistico (C.U.).....	12
Art. 7 Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).....	13
Art. 8 Richiesta di permesso di costruire, Denuncia di Inizio Attività e progetto municipale.....	14
Art. 9 Documentazione integrativa e archiviazione del procedimento. ....	17
Art. 10 Rilascio di permesso di costruire .....	18
Art. 11 Diniego del permesso di costruire.....	20
Art. 12 Comunicazione dell'inizio dei lavori .....	21
Art. 13 Voltura di permesso di costruire. ....	22
Art. 14 Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità.....	23
<b>TITOLO III</b> .....	24
<b>PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</b> .....	24
Art. 15 Altezza dei fronti della costruzione (Hf).....	24
Art. 16 Altezza della costruzione (H).....	25
Art. 17 Numero dei piani della costruzione (Np).....	26
Art. 18 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) .....	27
Art. 19 Superficie coperta della costruzione (Sc).....	28
Art. 20 Superficie utile lorda della costruzione (Sul).....	29
Art. 21 Superficie utile netta della costruzione (Sun) .....	30
Art. 22 Superficie utile di vendita (Suv) e sua misurazione.....	31
Art. 23 Volume della costruzione (V) .....	32

Art. 24 Superficie fondiaria (Sf).....	32
Art. 25 Superficie territoriale (St) .....	32
Art. 26 Rapporto di copertura (Rc) .....	32
Art. 27 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).....	32
Art. 28 Indice di utilizzazione territoriale (Ut).....	33
Art. 29 Indice di densità edilizia fondiaria (If).....	33
Art. 30 Indice di densità edilizia territoriale (It) .....	33
Art. 31 Indice di densità arborea (A).....	34
Art. 32 Indice densità arbustiva (Ar).....	34
Art. 33 Indice di Permeabilità (Ip) .....	34
TITOLO IV .....	35
INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI .....	35
Art. 34 Salubrità del terreno, dell'ambiente e della costruzione .....	35
Art. 35 Bonifiche dei terreni.....	36
Art. 36 Allineamenti.....	37
Art. 37 Fasce di rispetto .....	38
Art. 38 Salvaguardia e formazione del verde .....	39
Art. 39 Requisiti delle costruzioni.....	40
Art. 40 Inserimento ambientale delle costruzioni .....	41
Art. 41 Superfetazione edilizia .....	42
Art. 42 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private.....	43
Art. 43 Interventi urgenti.....	45
Art. 44 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione.....	46
Art. 45 Libretto degli immobili .....	47
Art. 46 Barriere architettoniche.....	48
Art. 47 Confrontanza tra pareti finestrate e non finestrate, definizione e criteri di verifica .....	49
Art. 48 Dichiarazioni di inagibilità.....	51
Art. 49 Utilizzazione abusiva .....	51
TITOLO V .....	52
PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	52
Art. 50 Altezza interna dei locali abitativi .....	52
Art. 51 Antenne .....	54
Art. 52 Impianti tecnologici di facciata.....	55

Art. 53	Chioschi e mezzi pubblicitari.....	56
Art. 54	Coperture, canali di gronda e pluviali.....	57
Art. 55	Cortili e cavedi.....	58
Art. 56	Intercapedini e griglie di aerazione.....	59
Art. 57	Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni.....	60
Art. 58	Spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.....	61
Art. 59	Muri di sostegno.....	62
Art. 60	Numeri civici.....	63
Art. 61	Parapetti e ringhiere.....	64
Art. 62	Passaggi pedonali e marciapiedi.....	65
Art. 63	Passi carrabili.....	66
Art. 64	Piste ciclabili.....	67
Art. 65	Portici e “pilotis”.....	67
Art. 66	Prefabbricati.....	67
Art. 67	Parcheggi privati e di uso pubblico.....	68
Art. 68	Rampe.....	69
Art. 69	Recinzioni e cancelli.....	70
Art. 70	Serramenti.....	71
Art. 71	Servitù pubbliche.....	72
Art. 72	Soppalchi.....	73
Art. 73	Sporgenze fisse e mobili.....	74
Art. 74	Strade private.....	75
Art. 75	Terrazzi.....	76
Art. 76	Verande e loggiati.....	77
TITOLO VI.....		78
ESECUZIONE DELLE OPERE.....		78
Art. 77	Prescrizioni generali.....	78
Art. 78	Richiesta e consegna di punti fissi.....	79
Art. 79	Disciplina del cantiere.....	80
Art. 80	Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie.....	81
Art. 81	Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali.....	82
Art. 82	Scavi e demolizioni.....	83
Art. 83	Rinvenimenti.....	84

Art. 84 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici.....	85
TITOLO VII.....	86
VIGILANZA E SANZIONI .....	86
Art. 85 Vigilanza e coercizione.....	86
Art. 86 Violazione del regolamento e sanzioni.....	86
TITOLO VIII .....	87
DISPOSIZIONI FINALI.....	87
Art. 87 Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali.....	87
Art. 88 Deroghe.....	87
APPENDICE ALL'ART. 39 .....	89
<b>Allegato A</b> .....	95
<b>Allegato B</b> .....	101
<b>Allegato C</b> .....	102

## **ALLEGATI**

### **APPENDICE ALL'ART. 39**

1. Specificazioni delle esigenze indicate all'art. 39.
2. Elenco delle principali disposizioni concernenti le esigenze indicate all'art. 39.
3. Adempimenti in ottemperanza alle normative di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione degli incendi

**ALLEGATO A**                      **Norme generali di intervento per il “Centro storico” ed il territorio agricolo**

**ALLEGATO B**                      **Modulistica:**

<b>Modello 1</b>	Certificato Urbanistico (C.U.)
<b>Modello 2</b>	Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
<b>Modello 3</b>	Relazione Illustrativa del Progetto Municipale
<b>Modello 4</b>	Permesso di costruire
<b>Modello 5</b>	Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
<b>Modello 6</b>	Comunicazione di Inizio dei Lavori
<b>Modello 7</b>	Comunicazione di Ultimazione dei Lavori
<b>Modello 8</b>	Richiesta della verifica finale e del certificato di agibilità
<b>Modello 9</b>	Certificato di agibilità
<b>Modello 10</b>	Atto di Impegno per Interventi Edificatori nelle Zone Agricole

**ALLEGATO C**                      **Catalogo dei Beni Culturali Architettonici L.R. 35/95**

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

## **Art. 2 Sportello Unico**

1. Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio rispettivamente allo Sportello Unico per l'edilizia e allo Sportello Unico per le attività produttive disciplinato dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n.447 e successive modificazioni.
2. Il Comune, attraverso lo Sportello Unico fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
3. Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, ai sensi del D.P.R. 20 ottobre 1998, n.447 e s.m.i., sono presentate allo sportello unico per le attività produttive che gestisce anche gli aspetti edilizi del procedimento. Lo sportello unico acquisisce tutti i pareri tecnici e gli atti di assenso comunque denominati, fino al provvedimento conclusivo, secondo le modalità organizzative e operative fissate dal Comune.
4. Le richieste di atti abilitativi e le Denunce di inizio attività non legate alle attività produttive vengono presentate allo Sportello unico per l'edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni.
5. Lo Sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio degli atti abilitativi di cui sopra, del certificato di conformità edilizia e agibilità e delle altre certificazioni in materia edilizia e ad esercitare la vigilanza sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, il tutto così come disciplinato dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

### **Art. 3      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 Sindaco o dall'Assessore suo delegato che la presiede, e da 6 (sei) componenti, eletti dal Consiglio comunale.
3. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, 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; al diritto urbanistico ed amministrativo; l'individuazione dei componenti avverrà nell'ambito di una terna di nominativi, proposta dagli Ordini o Collegi Professionali della Provincia di Vercelli. I componenti verranno scelti in relazione alla specifica preparazione ed esperienza maturata, affinché le rispettive competenze e professionalità presenti all'interno della commissione siano armonicamente equilibrate; nella fattispecie verranno individuati:
  - l architetto esperto in restauro*
  - l architetto esperto in materia ambientale*
  - l ingegnere esperto in impianti tecnologici*
  - l geometra*
  - l avvocato*
  - l geologo*
4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
5. La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.
6. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.
7. I componenti della Commissione decadono:
  - a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4;
  - b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive e/o al 50% delle sedute annue
8. La decadenza è dichiarata dal Consiglio comunale.
9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

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

1. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante per:
  - a) i progetti di opere pubbliche; gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e le loro varianti; gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata; le concessioni convenzionate; gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, restauro e risanamento conservativo su immobili di interesse storico, artistico e documentario e/o ricadenti nel centro storico (Zona A); i procedimenti che riguardano immobili che per le loro caratteristiche richiedano un parere di compatibilità architettonica ed ambientale su valutazione del responsabile del procedimento; titoli autorizzativi per la realizzazione di tombe e monumenti funerari;
  - b) l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati.
2. L'Autorità competente all'emanazione del provvedimento, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui al precedente comma, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.
3. Il Sindaco o l'Assessore delegato, la Giunta ed il Consiglio comunale - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di:
  - a) strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
  - b) convenzioni;
  - c) programmi pluriennali di attuazione;
  - d) regolamenti edilizi e loro modifiche;
  - e) modalità di applicazione del contributo di costruzione (art.16 D.P.R. 380/01).

La Commissione Edilizia si dovrà dotare entro 30 giorni dal suo insediamento, di un proprio regolamento interno, con il quale verranno disciplinati i criteri che intende adottare per svolgere la propria funzione consultiva, in particolare per quanto concerne la valutazione dell'inserimento del progetto edilizio nel contesto ambientale ed il controllo preventivo dello "standard" di qualità delle costruzioni;

Inoltre può enunciare interpretazioni di norme regolamentari e di P.R.G.C. che si rendessero necessarie nel corso dei lavori riportandone il testo scritto nel verbale, ed inviandoli al Consiglio Comunale il quale se ne condivide il contenuto li adotta come interpretazione autentica. Tutti gli atti sono resi pubblici secondo le forme di legge.

## **Art. 5      Funzionamento della Commissione Edilizia**

1. La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
2. Il Sindaco designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto.
3. Possono assistere 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 dell'atto di assenso edilizio; 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 e motivato parere, esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
7. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al Sindaco di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti i titoli autorizzativi, 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 e la firma del Segretario comunale.
10. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; 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 allegato in copia agli atti relativi al permesso di costruire.  
*E' consentito l'accesso e l'estrazione di copia dei verbali della Commissione Edilizia con le modalità e alle condizioni stabilite ai sensi di legge.*

## TITOLO II

### ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

#### **Art. 6      Certificato urbanistico (C.U.)**

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

**Art. 7      Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)**

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

**Art. 8      Richiesta di permesso di costruire, Denuncia di Inizio Attività e progetto municipale.**

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale il prescritto titolo per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.
2. La richiesta di *Permesso di Costruire* è composta dei seguenti atti:
  - a) domanda 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) estremi ultimo versamento I.C.I.
    - 5) Dati identificativi del progettista.
  - b) documento comprovante la proprietà o altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
  - c) ove necessario, progetto municipale (come meglio specificato al comma 6) in triplice copia o comunque in numero adeguato per l'acquisizione di ulteriori eventuali pareri di altri enti, in scala opportuna atta a consentire un'esatta interpretazione della proposta progettuale; lo stesso dovrà essere quotato, e opportunamente colorato in giallo e rosso per le demolizioni e ricostruzioni se previste. Dovrà, inoltre, essere inserito nel contesto catastale e di PRGC esteso ad almeno un raggio di 100 mt. dal luogo dell'intervento e dovrà essere documentato fotograficamente e storicamente ove necessario. Nel caso di interventi edilizi particolari e/o di considerevoli dimensioni in sede istruttoria o dalla Commissione Edilizia potranno essere richieste simulazioni o fotoinserimenti atti a meglio precisare la proposta progettuale.
  - d) Relazione e dichiarazione ai sensi della L. 13/89 e D.M. 236/89 dove necessita
  - e) Dimostrazioni grafiche attestanti l'adattabilità dei locali ingresso/cucina/bagno/soggiorno ai sensi delle L. 13/89 e Dm 236/89, dove necessita.
  - f) Relazione geologica o geotecnica ove necessaria
  - g) Computo metrico estimativo redatto in base all'ultimo prezziario della Regione Piemonte, ove necessario.
  - h) Modello ISTAT compilato in duplice copia, dove necessita
  - i) Progetto degli impianti redatto ai sensi della L. 46/90 e DPR 447/91 o dichiarazione attestante la non necessità della presentazione del progetto.
  - j) Parere preventivo dei Vigili del Fuoco, ove necessario
  - k) Parere preventivo dell'A.S.L. o autocertificazione ai sensi dell'art.20, comma 1, del D.P.R. 380/01
  - k) Documentazione per l'acquisizione del parere ai sensi dell'art.48 del DPR 303/56 ove necessario
  - l) Documentazione per l'acquisizione dell'autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura o allo scarico in altro corpo ricettore, in alternativa, parere preventivo e/o copia dell'autorizzazione all'allacciamento eventualmente già ottenuti dal richiedente;
  - m) Documentazione per l'acquisizione del parere dell'ARPA per le problematiche di competenza (impatto acustico, emissioni in atmosfera, elettromagnetismo, ecc.)
  - n) *Ricevute di pagamento di eventuali spese di istruttoria*

per ulteriori specificazioni in merito alla tipologia degli elaborati e della documentazione si rimanda al “Manuale delle Procedure Edilizie ed Urbanistiche”

3. La Denuncia di inizio Attività è composta dai seguenti elaborati:
- a) Comunicazione 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) estremi ultimo versamento I.C.I.
    - 5) dati identificativi del progettista.
    - 6) identificazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori;
  - b) Documentazione fotografica;
  - c) Relazione tecnico descrittiva dell'intervento a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - d) allegati grafici esplicativi a firma di professionista abilitato, alla scala più opportuna per consentire una corretta istruttoria
  - e) Ricevute di pagamento di eventuali spese di istruttoria

per ulteriori specificazioni in merito alla tipologia degli elaborati e della documentazione si rimanda al “Manuale delle Procedure Edilizie ed Urbanistiche”

4. 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.
5. Il progetto municipale è formato dai seguenti atti:
- a) estratto della mappa catastale;
  - b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché degli strumenti urbanistici di traffico e di mobilità, con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
  - c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;

- 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 di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
  - h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
    - 1) le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
    - 2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
    - 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) nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
  - i) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.
6. 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.
7. 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.

9. La richiesta di variante al permesso di costruire segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

**Art. 9 Documentazione integrativa e archiviazione del procedimento.**

*Nel caso in cui si rilevi l'incompletezza della domanda/dichiarazione o l'irregolarità degli allegati prescritti, è prevista l'interruzione dei termini fissati dalla norma per la conclusione dei rispettivi procedimenti. Tali termini riprendono a decorrere dalla data di presentazione della documentazione richiesta o dell'avvenuta integrazione dei dati/informazioni mancanti.*

*La documentazione integrativa dovrà pervenire entro il termine assegnato dalla richiesta formulata del Comune, pena l'improcedibilità della domanda, se e in quanto gli elementi integrativi mancanti siano tali da non consentire la valutazione dell'intervento rispetto agli atti di programmazione comunale. Il relativo procedimento verrà pertanto archiviato.*

**Art. 10 Rilascio di *permesso di costruire***

1. il *permesso di costruire* è rilasciato dall’Autorità comunale in forma scritta secondo il modello allegato al presente Regolamento.
2. il *permesso di costruire* rilasciato è pubblicato all'albo pretorio del Comune ed è annotato nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.
3. I provvedimenti autorizzatori 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 dei titoli autorizzativi;
  - b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall’Autorità comunale, è allegato al provvedimento autorizzativo, 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 costruzione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
  - j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
  - k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;

- l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
- n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
- o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al provvedimento autorizzativo;
- q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

**Art. 11 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 dell'atto autorizzatorio.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente
4. *le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per il diniego della "Denuncia di Inizio Attività"*

**Art. 12 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 la data di inizio stesso.
2. La comunicazione è redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve menzionare:
  - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
  - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
  - c) *Denominazione della/e impresa/e esecutrici dei lavori*
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere comunicata con atto scritto al Comune, a cura del titolare dell'atto autorizzatorio, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.
4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.
5. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

**Art. 13 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.
3. La voltura dell'atto autorizzatorio 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. 14 Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità**

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

Per la Denuncia di Inizio Attività ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un Certificato di Collaudo Finale con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.

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

*E' fatto obbligo di richiedere il certificato di agibilità nei seguenti casi:*

- *nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali,*
- *interventi di ristrutturazione che comportano la modificazione delle preesistenti condizioni igienico -sanitarie*
- *mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti*
- *riutilizzo di fabbricati esistenti lasciati in disuso che sono stati dichiarati antigienici e per il quale è stata emessa dichiarazione di inagibilità.*

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

## TITOLO III

### PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

#### Art. 15 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.  
*Per "volume tecnico" si intende quello impegnato da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo di fabbrica sia al di fuori. Più precisamente si identificano con il locale ascensore, vano corsa ed extra corsa, locali adibiti a centrali termiche, idriche, di ventilazione, refrigerazione, elettriche e quant'altro.*
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 20), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

**Art. 16 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. 15.

**Art. 17 Numero dei piani della costruzione (Np)**

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite all' art. 15, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

**Art. 18 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada,è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

**Art. 19 Superficie coperta della costruzione (Sc)**

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

**Art. 20 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

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 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;
  - c) *ai magazzini interrati*
  - d) *alle autorimesse interrate e fuori terra che non abbiano carattere pertinenziale o di uso pubblico*

sono escluse le superfici relative:

- a) 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;
- b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- d) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- e) ai cavedi.
- f) *agli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani*

così come disciplinato dalle N.T.A.

**Art. 21 Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 20, 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. 22 Superficie utile di vendita (Suv) e sua misurazione**

1. *La superficie utile di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, nonché la superficie espositiva.*
2. *La superficie di vendita è parte della superficie utile lorda (Sul) che si considera ai fini del rilascio del titolo autorizzatorio. La superficie utile lorda è l'entità dimensionale ottenuta e definita mediante l'applicazione di tutti i parametri edilizi ed urbanistici e ad essa si fa riferimento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, il dimensionamento dei servizi ed il soddisfacimento dello standard urbanistico (art.21 L.R. 56/77 e s.m.i.) ed il rilascio del titolo autorizzatorio.*
3. *La superficie utile di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie effettivamente destinata alla commercializzazione dei prodotti, sulla quale è consentito il libero accesso del pubblico*
4. *Superficie utile di vendita (Suv) annessa alle attività produttive: In conformità a quanto disposto dal comma 5, art.5 degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" di cui alla D.C.R. 29.10.99 n.563/13414, la superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale od artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile, nel quale avviene la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda. Essa non deve superare quella massima per gli edifici di vicinato e cioè non superiore a 250 mq. di superficie di vendita ed è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.*

**Art. 23 Volume della costruzione (V)**

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto 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. 15.

**Art. 24 Superficie fondiaria (Sf)**

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

**Art. 25 Superficie territoriale (St)**

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

**Art. 26 Rapporto di copertura (Rc)**

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. 27 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

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

**Art. 28     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. 29     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. 30     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  $[m^3]/[m^2]$ .

**Art. 31     Indice di densità arborea (A)**

1. L'indici densità arborea esprime il numero minimo di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria. Nel caso in cui non sia possibile disporre di aree libere all'interno del area di proprietà per mettere a dimora gli alberi e arbusti prescritti sarà facoltà del Comune individuare le aree verdi pubbliche in cui effettuare la piantagione privilegiando i luoghi di progetto *Green belt e Lungo il fiume Sesia*.
2. All'interno della città consolidata gli alberi di alto fusto da mettere a dimora dovranno avere circonferenza del tronco di minimo cm. 21/25.

**Art. 32     Indice densità arbustiva (Ar)**

1. L'indice densità arbustiva esprime il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria.
2. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di agibilità nel caso di interventi di modificazione del tessuto edilizio o urbano, oppure entro un anno dall'istanza relativa ad interventi di conservazione del tessuto urbano. Per gli interventi di modificazione del tessuto edilizio o urbano, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro cinque anni dal rilascio del permesso di costruire.

**Art. 33     Indice di Permeabilità (Ip)**

1. L'indice di permeabilità esprime la percentuale di superficie che deve essere conservata o resa permeabile ossia in grado di assorbire le acque meteoriche

## TITOLO IV

### INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

#### Art. 34 Salubrità del terreno, *dell'ambiente* e della costruzione

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, residui di lavorazioni industriali, rifiuti tossico-nocivi, 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. Gli scarichi afferenti in fognatura non possono essere ad un'altezza inferiore di quella che si ha al raccordo con la fognatura stessa aumentata della pendenza dell'intero tratto di raccordo non inferiore al 2%.
10. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

11. *L'edificazione su aree che possono avere un carico di inquinamento dell'aria e di rumore perché situate in prossimità di intensi flussi di traffico veicolare, di impianti o di altre fonti singole o diffuse di inquinamento, deve essere preceduta da un'analisi della concentrazione degli inquinanti presenti, rappresentativa dell'andamento giornaliero e stagionale. Nella progettazione si dovrà tenere conto delle condizioni ambientali presenti e dei sistemi adottati per il loro contenimento.*

**Art. 35 Bonifiche dei terreni**

1. *Al fine di assicurare nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, vengono individuate – quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio – le seguenti aree:*
- *attività industriali dismesse;*
  - *attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;*
  - *discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;*
  - *aree oggetto di piani urbanistici attuativi anche in variante al P.R.G.C., in relazione alle quali la competente unità operativa dell'ASL ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo*
2. *I progetti edilizi di qualunque natura che implicino la realizzazione di scavi ovvero mutamento di destinazione d'uso nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo. In caso contrario deve essere presentato il progetto di bonifica previsto dal 2° comma dell'art.17 del D. Lgs. 5 febbraio 97 n.22 e s.m.i.*

## Art. 36 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.
2. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, *per le singole zone*, dalle N.T.A. del P.R.G. *Il rapporto geometrico tra gli edifici deve tenere conto della possibilità per tutti i locali abitabili di godere di una adeguata illuminazione naturale.*
3. *Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e s.m.i. e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).*
4. *Ogni qualvolta il P.R.G. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di P.R.G.*
5. *All'interno del centro abitato l'allineamento è quello riferito alla prevalenza delle costruzioni, rispetto al sedime stradale, ciò per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva e il mantenimento dei caratteri formali..*
7. *Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.*
8. *Per le strade ricomprese nella zona omogenea A di PRG valgono gli allineamenti esistenti.*
9. *Sono comunque fatte salve dall'osservanza della disciplina delle distanze, per le strade di tipo E (strade urbane di quartiere) ed F (strade locali), eventuali parti edilizie accessorie di modeste dimensioni poste alla base degli organismi edilizi (portinerie, guardiole, percorsi coperti, portici, ecc.) colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l'edificio principale.*

**Art. 37 Fasce di rispetto**

1. *Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate. Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, sono esclusi tutti gli altri interventi.*
2. *Nella fattispecie sono previste:*
  - *fascia di rispetto stradale*
  - *fascia di rispetto linea ferroviaria*
  - *fascia di rispetto aeroportuale*
  - *fascia di rispetto dei corsi d'acqua*
  - *fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile*
  - *fascia di rispetto dagli elettrodotti – trasporto di energia elettrica*
  - *fascia di rispetto cimiteriale*
  - *fascia di protezione antinquinamento*
  - *fascia di rispetto dalle discariche, dagli impianti di depurazione delle acque e del forno di incenerimento*
  - *fascia di rispetto della Casa Circondariale*

*per il quale dovranno essere rispettati i contenuti dell'art. 48 e successivi delle N.T.A.*

**Art. 38 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.

*(si veda anche quanto specificatamente previsto dal "Regolamento di Polizia Comunale" Titolo IV – capo II e capo III)*

**Art. 39      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;
  - b) sicurezza in caso di incendio;
  - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
  - d) sicurezza nell'impiego;
  - e) protezione contro il rumore;
  - f) risparmio energetico e ritenzione del calore;
  - g) facilità e sicurezza di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
  - h) manutenibilità e costo di gestione dell'immobile.*
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.

## **Art. 40 Inserimento ambientale delle costruzioni**

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

Si riconosce come contesto ambientale l'ambito di inserimento del manufatto in relazione a:

- assetto morfologico
- assetto tipologico
- allineamenti prevalenti
- rapporto tra spazio costruito e spazio aperto privato o pubblico
- e tutto ciò che concorre a definire il tessuto edilizio e urbano nel suo insieme.

Nell'ambito della zona omogenea "centro storico" e nelle zone agricole di particolare valore ambientale è prescritta la conservazione e il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio e urbanistico e del relativo tessuto viario. ([\*Vedi allegato A\*](#))

La prescrizione del comma precedente trova attuazione nel rispetto delle norme previste dal vigente PRGC, e nella redazione di una analisi storico-critica stilistica dell'edificio.

I contenuti di detta analisi dovranno essere sostanzialmente i seguenti :

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
  - b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
  - c) analisi dello stato attuale con individuazione:
    - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
    - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
    - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
    - esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
    - esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.
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 formazione del procedimento, 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.

6. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

**Art. 41 Superfetazione edilizia**

*Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.*

*Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.*

*Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.E., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.*

## Art. 42 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; particolare attenzione andrà riservata agli interventi realizzati sugli edifici censiti nel catalogo dei beni Culturali e Architettonici redatto ex lege 35/95 da aggiornarsi annualmente, allegato al presente Regolamento.
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. Qualora le fronti degli edifici risultino sporche o deteriorate o comunque non presentino un'aspetto decoroso, l'autorità preposta potrà ordinarne la riparazione, la ripulitura e la tinteggiatura, compresa anche la rimozione di insegne, cartelli pubblicitari, chioschi contrari al pubblico decoro; 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.
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 la specifica campionatura, oltre ad adeguata documentazione fotografica. Per interventi che riguardano edifici di interesse o valore o ricadenti in aree classificate dallo strumento urbanistico generale, come centri storici o come dotate di valore ambientale, culturale o paesaggistico, dovrà essere inoltre presentato il disegno delle facciate (in scala 1:100 o altra adatta) con l'indicazione di eventuali particolari decorativi o costruttivi, se di pregio, ai fini della tinteggiatura. Per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 le decisioni tecniche e normative vengono assunte dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, alla quale dovrà essere inoltrata la pratica.  
Per ulteriori specifiche sulle procedure per l'ottenimento del titolo Autorizzativo si rimanda al "Manuale delle Procedure Edilizie ed Urbanistiche"
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e delimitate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.  
*Le aree interessate da interventi di edificazione che si attuano per lotti successivi, nonché le aree interessate dalla demolizione di edifici con ricostruzione degli stessi in tempi differiti, dovranno essere mantenute libere da macerie e da materiali vari (compresa la terra da riporto).*  
*Le stesse dovranno inoltre essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia e di cura del verde, nonché se necessario, ad interventi di disinfestazione o derattizzazione, avendo riguardo agli aspetti di arredo e di decoro urbano.*

7. *Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dimessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie – senza pregiudizio della stabilità delle strutture – che rendano impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette. In particolari situazioni di rischio, dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate e/o alla loro bonifica.*
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.

*(si veda anche il “regolamento di polizia comunale, titolo VI – disposizioni a tutela del decoro urbano”)*

**Art. 43 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. 87, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

**Art. 44 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 lo specifico provvedimento Amministrativo, 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 del provvedimento amministrativo può essere subordinato alla corresponsione di un canone o tassa per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
5. Il provvedimento 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 del provvedimento amministrativo 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 riscosse 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. 63, semprechè non costituiscano pericolo per la circolazione.

*(si vedano anche il “regolamento di polizia comunale, titolo II – disciplina del suolo pubblico”)*

**Art. 45 Libretto degli immobili**

1. *Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.*
2. *Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso o di agibilità richiesto, del quale costituisce un allegato.*
3. *Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche e prestazionali della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.*
4. *Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.*
5. *Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.*
6. *Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.*
7. *Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.*

**Art. 46    Barriere architettoniche**

*Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L. n° 118/1971 e dal D.P.R. n° 503/1996 per gli edifici pubblici, dalla L. n° 13/1989 per gli edifici privati, e dalla L. n° 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.*

*Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.*

*Gli interventi sono sottoposti a:*

- *Attività edilizia libera quando non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni;*
- *Asseverazione con dichiarazione inizio attività, quando comprendono manufatti che alterano la sagoma dell'edificio purché non riguardino immobili con vincolo di tutela;*
- *Permesso di costruire, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.*

*Nei casi di immobili con vincolo di tutela, trascorsi 120 giorni dalla richiesta di approvazione senza che la competente Soprintendenza abbia espresso motivato diniego, l'approvazione stessa si intende assentita ai sensi dell'Art. 5 della L. n° 13/1989.*

*Nei casi di immobili con vincolo di tutela per i quali gli indispensabili interventi di superamento di barriere architettoniche, non abbiano potuto ottenere l'approvazione della competente Soprintendenza, l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà essere conseguita, ai sensi dell'Art. 24 della L. n° 104/1992, con l'allestimento di opere provvisoriale.*

**Art. 47 Confrontanza tra pareti finestrate e non finestrate, definizione e criteri di verifica**

1. *Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento.*
2. *Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti ai fini delle determinazioni di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal presente Regolamento.*
3. *Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.*
4. *Non costituiscono invece pareti finestrate :*
  - a) *le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;*
  - b) *le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;*
  - c) *i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml. 4,00 dalla finestra più prossima;*
  - d) *i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") sottostanti finestre, a partire da ml. 1,20 dal davanzale delle finestre medesime;*
  - e) *le pareti prive di aperture;*
  - f) *le pareti contigue e frontistanti di unica unità abitativa.*
5. *In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica è prescritta una distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nelle zone omogenee, al di fuori del centro storico, detta distanza minima si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 C.C, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.*
6. *Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, semprechè l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando dette distanze siano superiori.*
7. *In tutto il territorio comunale la distanza minima di cui al comma 5 non trova applicazione nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni ed altre trasformazioni che non comportino riduzione della distanza preesistente, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di cortili, con particolare riferimento ai rapporti che devono comunque intercorrere tra la superficie delle facciate prospettanti sull'area libera e l'estensione di quest'ultima.*

8. *Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme di cui all'art. 9, comma 1, numero 3, del D.M. 1444/68 per gli edifici di altezza superiore a 10 m, in tutte le zone ad esclusione del centro storico.*
9. *La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio o che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate (pozzi scala, ascensori, ecc.).*
10. *La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.*

**Art. 48 Dichiarazioni di inagibilità**

1. *Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico, l'Autorità Comunale competente può emanare un'ordinanza che dichiara non agibile un'unità immobiliare, o parte di essa, a norma dell'Art. 222 del R.D. n° 1265/1934 e dell'art.26 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. .*
2. *Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.L., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.*
3. *L'unità immobiliare dichiarata non agibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.*

**Art. 49 Utilizzazione abusiva**

1. *Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di conformità edilizia o della scheda tecnica descrittiva asseverata o di equivalente dichiarazione di agibilità o di altra licenza d'uso, è perseguibile ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. n° 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.*
2. *Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il Titolare è tenuto a presentare regolare richiesta di autorizzazione all'uso, accompagnata dalla documentazione che ne dimostri la conformità edilizia o comunque l'agibilità.*
3. *Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile del Procedimento indicherà le ragioni che ne impediscono l'agibilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.*

## TITOLO V

### PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

#### **Art. 50 Altezza interna dei locali abitativi**

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".
2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori sono quelle indicate dal D.M. 5 luglio 1975 e dall'art.43 della L. 5 agosto 1978 n.457 e per quanto specificatamente disposto dal presente Regolamento
4. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:
  - a) per le nuove costruzioni, nei casi di:
    - 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
    - 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
    - 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
  - b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:
    - 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
    - 2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.
5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di agibilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.

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

## Art. 51 Antenne

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate o essere in materiale trasparente e dovranno essere istallate sul tetto dell'edificio.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore. Per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del **“Piano di localizzazione Comunale degli impianti fissi per telefonia cellulare”** approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.67 del 12.11.02.

**Art. 52    Impianti tecnologici di facciata**

1. *Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile e devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere. Nel caso di rifacimenti gli stessi vanno comunque posti preferibilmente all'interno dell'edificio o sotto le pavimentazioni stradali o del portico.*
2. *Negli interventi che interessino le facciate nella loro interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.*
3. *Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza, le condutture delle utenze debbono essere posate all'interno dell'edificio. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte.*
4. *In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.*
5. *Pompe di calore, unità motocondensanti o simili:*
  - *Non è consentito in alcun modo apporre sulle facciate principali, prospicienti la pubblica via e nel sottoportico, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.*
  - *Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del RE, su balconi, terrazze di copertura e pensiline, nei vani finestra ciechi, adeguatamente schermate da involucri con griglie tinteggiati al colore più idoneo alla loro mimetizzazione.*
  - *Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi pregiudizio all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.) o nuove grigliature disposte in modo da non interferire con le caratteristiche architettoniche delle facciate.*
5. *nel centro storico e in generale, nell'edilizia di interesse storico, l'apposizione di campanelli, citofoni, videocitofoni, targhe, deve avvenire, in genere, a lato del portone di ingresso in modo da non deturpare elementi di architettura specifici dell'edificio e dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città (quali ottone, bronzo, ferro micaceo).*

## Art. 53 Chioschi e mezzi pubblicitari

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo e del **“Piano Generale degli impianti pubblicitari”** approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 28.02.2000.
3. L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto 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. La rimozione di tali installazioni deve avvenire a cura e spese del soggetto autorizzato, senza che questi possa vantare pretese nei confronti dell'Amministrazione.
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. 44, 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.
  - In ogni caso i chioschi o manufatti similari in genere non potranno superare la superficie di mq.25 (vedi Deliberazione del consiglio comunale n.13 del 29.01.90)
  - Insegne, iscrizioni, decorazioni e ogni altro emblema per l'indicazione dell'esercizio di qualsiasi commercio, professione, arte e mestiere devono soddisfare l'esigenza estetica.
  - Nel centro storico non potranno essere collocate insegne a bandiera, ma solamente di tipo monofacciale;
  - Fuori dal centro storico potranno essere collocate insegne a bandiera;
  - L'altezza è misurata dal piano marciapiede e non potrà essere inferiore a mt. 3,50 e la sporgenza massima potrà essere di mt.1,50;
  - La superficie massima consentita per le targhe professionali è di mq.0,25 (cm. 50x50)

**Art. 54 Coperture, canali di gronda e pluviali**

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

## **Art. 55 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. 19, 2° comma.
3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
  - altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 mq;
  - altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 mq;
  - altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 mq.
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. 56 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. *Indicativamente la larghezza dell'intercapedine non può essere inferiore a 1/3 della sua altezza.*
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. 57 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 (pendenza non inferiore al 15%).
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. 58 Spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani**

1. *Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi destinati esclusivamente ad accogliere i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, Tali spazi non vengono computati nella s.l.p. fino a un massimo di 16 mq. per la destinazione residenziale e fino a un massimo di 30 mq. per la destinazione produttivo-terziaria-logistica, così come meglio specificato nelle N.T.A..*
2. *I locali devono essere progettati in modo tale da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, inoltre devono essere facilmente accessibili da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a lt. 4,50 per ogni abitante.*
3. *Il locale deve avere:*
  - a) *altezza minima di mt.2 e superficie adeguata, secondo i parametri indicati nel comma precedente, e comunque non inferiore a 2 mq.;*
  - b) *porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di mt. 1,00 x mt 1,80;*
  - c) *pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;*
  - d) *torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno 10 mt. dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungatesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;*
  - e) *possibilità di allacciamento ad una presa d'acqua per le operazioni di pulizia;*
  - f) *scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio;*
  - g) *accorgimenti tali da assicurare una adeguata difesa antimurina e antinsetti.*

**Art. 59 Muri di sostegno**

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 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 calcestruzzo realizzato con gli accorgimenti atti ad assicurare il miglior inserimento ambientale
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.

## Art. 60 Numeri civici

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 1,50 m a 3,00 m e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna, purchè conformi nelle dimensioni o modalità di apposizioni.
5. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.
6. *Nelle nuove costruzioni e nella ristrutturazione degli edifici deve essere apposta la numerazione interna ad ogni unità immobiliare (n. ecografico)*
7. *Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati in caso di emergenza.*
8. *Il Comune, allorquando approvi nuovi strumenti urbanistici esecutivi che comportano modificazioni del tessuto urbano con la conseguente formazione di nuove strade, provvederà all'invio delle mappe alla apposita Commissione, al fine di consentire una tempestiva assegnazione della nuova Toponomastica.*

**Art. 61 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
  - b) presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;non devono:
  - c) essere scalabili;
  - d) presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali: ferro, cls, mattoni e pietra e comunque materiali ritenuti opportuni per un armonico inserimento architettonico nell'edificio; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

## **Art. 62    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 ed al regolamento viario allegato al Piano Urbano del Traffico (PUT) .
2. L'esecuzione dei marciapiedi 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, ancorchè realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%. E' da garantire la protezione e la sicurezza delle utenze deboli – ciclisti e pedoni – in corrispondenza delle intersezioni tra passi carrabili e strada, mantenendo il percorso ciclo-pedonale in quota omogenea.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo, secondo la tipologia individuata dagli Uffici Comunali.
7. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché del "Piano Generale degli impianti pubblicitari".

## Art. 63 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 vigente "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 e comunque nel rispetto del punto 1.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3 m e superiore a 5 m, la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 5 m e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 0,50 m.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m.
6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità e sicurezza nell'intersezione tra i diversi flussi di traffico, 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.
9. *La presenza di accessi pedonali e carrai, deve comunque garantire la corretta canalizzazione e la continuità del deflusso delle acque meteoriche.  
Le acque provenienti dagli accessi devono comunque essere smaltite sulla proprietà privata.*

**Art. 64 Piste ciclabili**

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

**Art. 65 Portici e "pilotis"**

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 3,00 m di larghezza e 3,70 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 4,50 m.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
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.
5. Le misure minime sono derogabili nel caso di nuovi portici realizzati in continuità con altri preesistenti disposti a cortina.

**Art. 66 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. 67    Parcheeggi privati e di uso pubblico**

### 1    Parcheeggi privati : norme generali

- 1.1 *Si considerano parcheeggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).*
- 1.2 *Gli spazi da destinare a parcheeggi privati pertinenziali degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.*
- 1.3 *E' ammessa la realizzazione di parcheeggi ricavati su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbate predisposte in modo tale - prato armato o tecniche similari - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) nel rispetto degli indici di permeabilità (Ip), densità arborea (A) e densità Arbustiva (Ar).*

### 2    Modalità di calcolo della superficie per parcheeggi

- 2.1 *Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheeggi richiesta è quello definito dal presente Regolamento.*
- 2.2 *Nel computo della superficie destinata a parcheeggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheeggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheeggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheeggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheeggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.*

### 3    Schermatura di posti auto all'aperto

- 3.1 *In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali: pensiline, grigliati e simili.*
- 3.2 *Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della S.U.L. e degli altri parametri urbanistici ed edilizi ad esclusione della superficie coperta (Sc) quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :*
  - a) *non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;*
  - b) *debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheeggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;*
  - c) *non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;*
  - d) *le schermature verticali dovranno essere realizzate con arbusti, siepi e/o piante rampicanti;*
  - e) *la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00;*
  - f) *non comportino riduzione delle aree permeabili .*
- 3.3 *Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.*

## **Art. 68 Rampe**

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:
  - a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
  - c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
  - a) 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.
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. E' facoltà del Comune valutare i casi ove rendere obbligatoria l'installazione del semaforo per regolare gli accessi alle rampe negli edifici residenziali mono e bifamiliari.

## **Art. 69 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. 42.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno di altezza massima di 2,00 m;
  - b) con muretto o cordolo di altezza massima di 1,20 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,50 m;
  - c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,50 m;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,50 m;
  - e) eventuali altri materiali se contestualizzati alla progettazione di nuovi edifici
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono preferibilmente :  
C.A. a vista, C.A. rivestito in pietra, paramano, intonaco, blocchi in c.l.s. , blocchi splittati
6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono: metallo, legno, rete metallica, c.l.s.
7. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c), e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccatto dei muri medesimi.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a m 2,50 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. 63, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 63, comma 5.
9. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

**Art. 70 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 di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
3. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture e/o comunque in conformità ai vigenti regolamenti comunali.
4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

## **Art. 71    Servitù pubbliche**

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
  - b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
  - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
  - e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
  - f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
  - g) lapidi commemorative;
  - h) sostegni per corpi illuminanti e condotte di energia elettrica;
  - i) 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. 72 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 (*compresa la superficie occupata dalla scala di accesso*), 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. 17: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all'art. 23, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dell'art. 20.
5. *In linea generale sono ammessi, senza essere computati nella S.u.l., e fermi i requisiti di cui al presente articolo, soppalchi "d'arredo" realizzati in materiali leggeri, aventi profondità non superiore a mt.1,80.*

**Art. 73 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. 18, comma 2.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
  - a) 1/10 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,20 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 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo ("vedi anche regolamento di polizia comunale", Capo III – Norme particolari).
  - c) 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,50m.
  - d) nelle strade di larghezza non inferiore a 12 m è consentita la realizzazione di tettucci e pensiline a protezione di porte di ingresso, con una sporgenza massima di 0,25 m e posti ad una altezza non inferiore a 2,50 m dal piano stradale
3. La collocazione di tende parasole, tettucci e pensiline aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

**Art. 74 Strade private**

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 5 lx (lux) sul piano stradale.
8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

**Art. 75 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 non devono essere inferiori allo 0,5%.

**Art. 76 Verande e loggiati**

*Ai fini del risparmio energetico e/ o per motivi estetici sono ammesse in corrispondenza delle finestre o delle porte finestre di locali facenti parte di edifici esistenti o di nuova costruzione, in quanto pertinenze degli stessi, verande realizzate mediante chiusura con pareti vetrate trasparenti di balconi e terrazzi, alle seguenti condizioni:*

- *le verande potranno essere del tipo chiuso da 1 o più lati, saranno escluse sporgenze rispetto ai fili di fabbricazione;*
- *l'intervento dovrà essere uniforme per tutto l'edificio, sia per forme che per materiali; in tal senso dovrà essere presentato un progetto unitario relativo ad almeno una serie di verande o logge in verticale che tuteli l'aspetto compositivo del prospetto interessato; particolare attenzione dovrà essere osservata per gli interventi prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico al fine di garantire il corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano, rispettando le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali dei luoghi;*
- *l'intervento dovrà, se trattasi di condominio, essere autorizzato dai condomini nel rispetto delle norme del Codice Civile;*
- *le aperture interessate dalla chiusura della veranda non dovranno concorrere alla determinazione del rapporto aeroilluminante relativo ai locali affacciatesi sulla veranda medesima;*

*ai sensi dell'art. 20 del presente regolamento le verande sono comprese nel computo della superficie utile lorda (Sul) mentre sono escluse le superfici relative ai loggiati.*

## TITOLO VI

### ESECUZIONE DELLE OPERE

#### **Art. 77    Prescrizioni generali**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

**Art. 78      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.
6. 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.
7. *Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.*

**Art. 79     Disciplina del cantiere**

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
  - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
  - b) degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa;
  - c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore tecnico del cantiere;
  - d) dei nominativi del progettista strutturale e architettonico, del direttore dei lavori strutturale e architettonico e dei responsabili per la progettazione ed esecuzione dei lavori ai sensi della legge 494/96, nonché dei progettisti degli impianti;tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
2. Nel cantiere deve essere tenuto a disposizione il titolo autorizzatorio corredato degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche), la comunicazione dell'inizio dei lavori nonché, quando necessaria, tutta la documentazione di cui al D. Lgs. 14 agosto 1996 n.494 (art. 11 - notifica preliminare, art. 12 - piano di sicurezza e coordinamento, art.13 - piano generale di sicurezza).
3. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.
4. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
5. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
6. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

## **Art. 80 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. 44; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
3. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Autorità comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.
4. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm<sup>2</sup>, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
9. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 79.

**Art. 81      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. 82 Scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione all'Autorità comunale.
3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o della D.I.A. 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. 79.
8. *Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla ASL i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.*
9. *La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.*

**Art. 83 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 79.

**Art. 84 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici**

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare della concessione o dell'autorizzazione sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

## TITOLO VII

### VIGILANZA E SANZIONI

#### **Art. 85     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 riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

#### **Art. 86     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. 87 Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali**

1. E' facoltà dell'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.
2. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, confrontanze e distanze dai confini; è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:
  - a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
  - b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.
3. L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.
4. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

#### **Art. 88 Deroghe**

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

# **ALLEGATI**

## APPENDICE ALL'ART. 39

*Il contenuto della presente Appendice è aggiornato dal Comune quando ciò si renda necessario in conseguenza dei mutamenti del quadro legislativo di riferimento e/o delle direttive in materia: l'aggiornamento non pregiudica la conformità al testo tipo.*

### 1. SPECIFICAZIONI DELLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 39

- a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'
  - 1. Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
  - 2. Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
  - 3. Resistenza meccanica alle vibrazioni
  
- b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO
  - 1. Resistenza al fuoco
  - 2. Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio
  - 3. Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio
  - 4. Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso
  
- c) TUTELA DELL'IGIENE, DELLA SALUTE E DELL'AMBIENTE
  - 1. Assenza di emissione di sostanze nocive
  - 2. Qualità dell'aria: smaltimento dei gas di combustione, portata delle canne di esalazione e delle reti di smaltimento degli aeriformi
  - 3. Temperatura di uscita dei fumi
  - 4. Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario
  - 5. Portata delle reti di scarico; smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali
  - 6. Smaltimento delle acque meteoriche
  - 7. Tenuta all'acqua; impermeabilità
  - 8. Illuminazione naturale
  - 9. Oscurabilità
  - 10. Temperatura dell'aria interna
  - 11. Temperatura superficiale
  - 12. Ventilazione
  - 13. Umidità relativa
  - 14. Protezione dalle intrusioni
  
- d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO
  - 1. Sicurezza contro le cadute
  - 2. Sicurezza di circolazione (attrito dinamico)
  - 3. Limitazione dei rischi di ustione
  - 4. Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento
  - 5. Sicurezza elettrica
  - 6. Sicurezza degli impianti
  
- e) PROTEZIONE DAL RUMORE
  - 1. Controllo della pressione sonora: benessere uditivo
  
- f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE
  - 1. Contenimento dei consumi energetici
  - 2. Temperatura dell'aria interna
  - 3. Temperatura dell'acqua
  
- g) FACILITA' DI ACCESSO, FRUIBILITA' E DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE
  - 1. Accessibilità, visitabilità, adattabilità

2. Disponibilità di spazi minimi.

## 2. ELENCO DELLE PRINCIPALI DISPOSIZIONI RIFERIBILI ALLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 39

### a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

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

### b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

- D.P.R. 26 maggio 1959, n. 689: "Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, ai fini della prevenzione degli incendi, al controllo del Comando del Corpo dei Vigili del Fuoco".
- Circolare del Ministero dell'Interno 14 settembre 1961, n. 91 "Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati a struttura in acciaio ad uso civile".
- Circolare del Ministero dell'Interno 25 novembre 1969, n. 68: "Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete".
- D.P.R. 22 dicembre 1970, n. 1391: "Regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966, n. 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici".
- D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577 "Approvazione del Regolamento concernente l'espletamento dei servizi antincendi".
- D.M. 1° febbraio 1986: "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".
- D.M. 16 maggio 1987, n. 246: "Norme di sicurezza per gli edifici di civile abitazione".

### c) TUTELA DELL'IGIENE, DELLA SALUTE E DELL'AMBIENTE

- Legge 6 dicembre 1971, n. 1083: "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile".

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

d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO

- D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547: "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro".
- Legge 5 marzo 1990, n. 46: "Norme per la sicurezza degli impianti".
- D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447: "Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti".
- Decreto Legislativo 19 settembre 1994, n. 626: "Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.
- Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 493: "Attuazione della Direttiva 92/58/CEE concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro".
- Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494: "Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".

e) PROTEZIONE DAL RUMORE

- DPCM 1° marzo 1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".

- Legge 26 ottobre 1995, n. 447: "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE

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

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

- Legge 30 marzo 1971, n. 118: "Conversione in legge del D.L. 30 gennaio 1971, n. 5 e nuove norme in favore di mutilati ed invalidi civili".
- Legge 9 gennaio 1989, n. 13: "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".
- D.M. 14 giugno 1989, n. 236: "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".
- Legge 5 febbraio 1992, n. 104: "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate".
- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503: "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

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

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

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

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

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

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

**- Progetto dell'impianto**

**Modello A**

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

**Modello B**

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

**Modello C**

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

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

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

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

sì                      no

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

Specificare attività:

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

## Allegato A

### **NORME GENERALI DI INTERVENTO PER IL CENTRO STORICO ED IL TERRITORIO AGRICOLO**

Nell'ambito della zona omogenea "centro storico" e nelle zone agricole di particolare valore ambientale è prescritta la conservazione e il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio e urbanistico e del relativo tessuto viario.

Linee guida per gli interventi su edifici e spazi aperti sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari

#### **Fondazioni**

- In presenza di dissesti fondali è necessario verificare le cause del dissesto, anche con sondaggi nel terreno da concordarsi con gli uffici tecnici, al fine di verificare la profondità dei livelli permeabili posti al di sotto del piano di posa delle fondazioni, accertando in primo luogo se il dissesto sia legato ad infiltrazione e/o non corretta captazione e collettamento delle acque, visti i problemi indotti a Vercelli dalla falda affiorante e dal fitto reticolo di corsi d'acqua. Una volta accertata l'effettiva presenza di una carenza strutturale del substrato, è ammesso procedere ad eventuali consolidamenti (sottomurazioni con cordoli continui in c.a., micropalificazioni, ancoraggi...) o, in caso di porzioni di nuova edificazione annesse all'esistente e previa approvazione degli uffici competenti, alla realizzazione di giunti di connessione che permettono di non gravare sull'equilibrio statico della costruzione esistente.
- In presenza di umidità è ammessa la costruzione di vespai o, dove non compromettano elementi di pregio, pavimenti galleggianti. E' sconsigliato l'impiego di resine, di intonaci cementizi e il taglio delle murature.

#### **Murature**

- Le strutture murarie verticali interne ed esterne devono essere conservate. Sono pertanto esclusi tutti gli interventi di tipo "pesante", quali lo svuotamento e ricostruzione interna.
- Laddove sia necessario procedere al consolidamento, le tecniche adottate devono essere preferibilmente di tipo poco invasivo, facilmente controllabili e sostituibili (catene, tiranti, cerchiature, tecnica dello scuci-cuci).

#### **Pietra a vista e superfici intonacate**

- Non è ammessa l'intonacatura e la tinteggiatura degli elementi destinati a rimanere a vista (pietra, mattone, ecc.). Sono unicamente ammesse la pulitura, riaggregazione, ancoraggio e protezione superficiale, ripresa dei giunti con malta e granulometria il più possibile simile a quella esistente, nel rispetto della tessitura originaria con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali.

E' vietato pulire le superfici lapidee con metodi corrosivi che possano intaccare la superficie (spazzole metalliche, fiamme, vapori, sostanze chimiche); è ammessa la pulizia con acqua nebulizzata e sostanze basiche.

Devono essere conservati tutti gli elementi in pietra decorativi e di finitura della facciata e quando necessario ripristinati con materiali e tecniche in uso nella tradizione locale.

- Negli edifici intonacati, la stonacatura e il rifacimento degli intonaci devono essere sempre attentamente valutati; ad essi deve essere sempre preferito, ove possibile, il ripristino degli intonaci esistenti e delle parti distaccate, previa analisi chimica della composizione originaria per gli edifici di maggior pregio.

In ogni caso, per l'esterno dell'edificio saranno da utilizzare intonaci a calce, realizzati senza materiali plastici e colorati in pasta -coerentemente alla caratterizzazione coloristica e formale dell'edificio e dell'ambiente.

Le colorazioni dovranno essere realizzate con tinte naturali; non è ammesso l'uso di tinte a base di resine sintetiche, non è altresì ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o sintetici, così come l'utilizzo di intonaci con trattamento a falso rustico: lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia, ecc.

- In assenza di basamento in pietra, la necessaria protezione degli intonaci potrà essere realizzata con un intonaco cementizio ad alto contenuto di cemento per un'altezza di 60 cm dalla quota della strada. Eventuali decorazioni pittoriche, affreschi, stucchi dovranno essere conservati.
- Non è consentita la messa in vista di elementi costruttivi lapidei e in laterizio (archi di scarico, volte, angoli, cornici, ecc.) messi in opera per essere intonacati.
- Le zoccolature in pietra sono ammesse solo dove esse siano già un elemento caratterizzante la via; in tali casi dovranno comunque essere utilizzate lastre di spessore non inferiore ai 5 cm.

### **Aperture, infissi, serramenti, cornici**

- Le aperture di porte, finestre, sopraluci e quelle per l'illuminazione e areazione dei sottotetti, devono essere mantenute per quanto possibile nella loro posizione, dimensione e caratteristiche.  
Dove ammessi, gli interventi di modificazione e realizzazione di nuove aperture (vetrine commerciali, ingressi carrai, ecc.), non devono alterare le proporzioni e i rapporti compositivi della facciata.  
Non è mai consentita la riorganizzazione delle facciate di più edifici confinanti in unico fronte per il sopraggiungere di un nuovo assetto proprietario: la riconoscibilità tipologica dei singoli edifici deve essere sempre garantita.
- E' obbligatorio conservare tutti gli elementi strutturali architettonici e di finitura esistenti, caratteristici dell'organismo edilizio e dell'ambiente storico (architravi, spalle, soglie, bancali, mensole, modiglioni, cornici, zoccoli, decorazioni, stucchi...). Quelli non più recuperabili possono essere sostituiti con altri realizzati con tecniche e materiali propri della tradizione locale.  
E' comunque vietato il ricorso a materiali che imitano quelli tradizionali, come la pietra artificiale.
- E' obbligatorio restaurare i serramenti originari. Dove ciò non sia possibile, i serramenti vanno ripristinati con materiali, profili, caratteristiche analoghi a quelli originari.

- Gli elementi caratteristici (ante metalliche, portoni in legno, particolari decorativi, insegne ed elementi accessori) vanno sempre conservati, recuperati e restaurati.
- Laddove non presenti, non possono essere applicati sistemi di oscuramento esterni.
- Le vetrine di negozi devono essere preferibilmente realizzate a filo facciata e senza movimenti verso l'interno.
- I materiali da utilizzare preferibilmente sono il legno per infissi e oscuramenti di finestre e portoni, il ferro verniciato per le inferriate e le ringhiere e le vetrine dei negozi (anche con pannelli pieni), limitando la sezione dei profili e degli spessori.  
Deve essere evitato l'uso di alluminio, essenze lignee esotiche e materiali plastici.
- I nuovi portoni di chiusura di vetrine e garage devono essere preferibilmente realizzati in legno o in ferro verniciato, limitando l'uso di saracinesche, serrande metalliche e basculanti; queste devono comunque essere rivestite in doghe di legno.
- Griglie, imposte, porte, portoni, serramenti, infissi metallici ed eventuali basculanti vanno verniciati con colori coerenti con il colore degli intonaci.
- Nuove insegne dovranno preferibilmente avere scritte di dimensioni limitate, verniciate su supporto metallico o sul vetro delle vetrine. In generale non sono ammesse insegne a bandiera se non per esercizi o servizi di pubblica utilità, o quando siano elemento caratteristico del tessuto circostante.  
E', in generale, da evitare l'uso della plastica e del neon.
- E' vietato mettere le pulsantiere dei citofoni o altri elementi, come targhe e insegne, direttamente sugli infissi dei portoni, sugli stipiti e sulle cornici in pietra; su murature in pietra l'ancoraggio dovrà avvenire nei giunti. Più targhe dovranno essere inserite in un disegno il più possibile unitario.
- E' vietato realizzare cornici in pietra o in intonaco dove esse non siano già un elemento caratteristico dell'edificio o del tessuto circostante.

## **Balconi**

- I balconi e tutti gli elementi che li costituiscono (mensole, modiglioni, piani in pietra, ringhiere in ferro, ghisa, o legno, parapetti in pietra, finiture...) devono essere conservati e, quando necessario, ripristinati e/o sostituiti qualora molto degradati, con tecniche e materiali originari o comunque appartenenti alla tradizione locale.  
Sono sempre da evitare le contraffazioni di materiali (ad esempio il calcestruzzo trattato in modo da imitare la pietra).  
I balconi caratterizzanti un tipo edilizio come il balcone a ballatoio o il loggiato devono essere sempre conservati, anche dove sono ammesse modificazioni del fronte (ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari).
- E' da evitare l'uso di collanti per unire tra loro lastre di pietra, ricorrendo all'uso di tecniche tradizionali come l'uso di spine di ferro piombate all'interno della pietra.
- I balconi con soletta in cemento devono essere preferibilmente rimossi

### Inferriate, ringhiere, griglie, elementi in ferro

- E' obbligatoria la conservazione e la manutenzione con trattamenti antiruggine delle inferriate, delle griglie, delle ringhiere e di tutti gli elementi caratteristici in ferro e ferro battuto.  
L'integrazione di parti mancanti o degradate deve essere realizzata con elementi simili per forma e dimensione.

### Coperture

- La struttura delle coperture deve sempre essere consolidata e ripristinata migliorandone, ove necessario, il comportamento statico (ad es. cordoli interni alla muratura tra la struttura del tetto e la muratura), evitandone ove possibile la sostituzione.  
Interventi anche di sostituzione di elementi della struttura lignea devono essere fatti con materiali e tecnologie analoghe o congruenti con quelle storiche.
- Sono ammessi interventi di coibentazione e impermeabilizzazione sia al di sotto sia al di sopra dell'orditura purché non alterino l'immagine e la sagoma della copertura.
- I manti di copertura devono essere sempre conservati o ripristinati utilizzando i coppi esistenti o integrandoli, ove necessario, con coppi di caratteristiche analoghe agli originari
- Tutti gli elementi che caratterizzano storicamente la copertura (altane, torrette, camini, terrazze) devono essere sempre conservati e ripristinati nel rispetto della tradizione locale.
- I cornicioni devono essere conservati e ripristinati nelle forme e caratteristiche esistenti con tecniche e materiali analoghi agli originari o comunque appartenenti alla tradizione locale.
- Aperture nelle falde, ove ammesse, per la realizzazione di abbaini, lucernai o terrazzi sono consentiti nella misura sufficiente a garantire i corretti rapporti aeroilluminanti.
- I volumi tecnici devono, ove possibile, essere contenuti entro la sagoma della copertura.
- I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame o lamiera zincata e verniciata; non sono ammessi canali di gronda in materiali plastici.

### Solai

- I solai lignei devono essere sempre conservati, recuperati e ripristinati, se degradati.  
E' da evitare la sostituzione dei solai in legno con solai in laterocemento.  
Il consolidamento e il ripristino deve essere effettuato nel rispetto delle tecnologie originarie e caratteristiche (piatti metallici di ancoraggio, tiranti, ecc.; nella realizzazione di cordoli nella muratura o di getti con rete elettrosaldata è sempre da evitare il contatto diretto tra legno e cemento.
- I controsoffitti se caratteristici, decorati o affrescati devono essere sempre conservati.

## **Volte e archi**

- Le volte e gli archi devono essere conservati; gli eventuali interventi di taglio e/o demolizione sono unicamente ammessi laddove costituiscano l'unica soluzione possibile per l'inserimento di impianti di sollevamento e/o per accorpamenti di unità abitative poste su piani diversi –dove esplicitamente consentito dal tipo di intervento.  
I consolidamenti e i ripristini devono essere effettuati con materiali analoghi o congruenti con quelli storici e con tecniche poco invasive (catene, tiranti, reti elettrosaldate, martinetti idraulici.....)

## **Sistema distributivo: scale, androni, portici, logge**

- Le scale originali che caratterizzano i diversi sistemi distributivi, così come gli elementi di distribuzione o disimpegno quali androni, portici, loggiati, devono essere sempre conservati, salvaguardandone tutti gli elementi strutturali, i materiali e le finiture.  
I consolidamenti e i ripristini devono essere effettuati con materiali e tecniche originarie o comunque appartenenti alla tradizione locale. Non è ammessa la chiusura di androni, portici e loggiati.
- Gli ascensori originali devono essere conservati recuperando, ove possibile la strutture metalliche esterne e le pennellature caratteristiche

## **Spazi aperti: cortili, corti e strade**

- L'assetto ambientale tipologico e di disegno dei giardini storici e/o consolidati deve sempre essere conservato e valorizzato.
- Le pavimentazioni originarie devono essere sempre conservate e ripristinate nel rispetto delle orditure, dei materiali, delle pendenze esistenti e del sistema di canalizzazione e scolo delle acque.
- Qualora si renda necessario ridefinire l'assetto planimetrico degli spazi aperti, si dovrà articolare un progetto di insieme in grado di confrontarsi con i diversi tipi della tradizione locale – dalla tipologia del giardino aulico disegnato alle versioni più povere di corti e cortili- sia in termini di disegno sia in relazione ai materiali e alle essenze vegetazionali. Le nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate con tecniche e materiali della tradizione locale (acciottolati, lastricati, porfido...), escludendo l'uso di pavimentazioni posate su malta cementizia e il ricorso a pavimentazioni di tipo autobloccante. L'inserimento di vegetazione all'interno dei cortili dovrà privilegiare alberi caducifoglie, alberi da frutto o piante ornamentali, comunque appartenenti alla tradizione locale (sono di riferimento esemplare i numerosi giardini storici privati).
- Non è ammessa l'impermeabilizzazione del suolo, fatta eccezione per la realizzazione di parcheggi interrati -dove ammessi e dove ne sia verificata la fattibilità, per la realizzazione di raccordi impermeabili alla base dei muri perimetrali dei fabbricati e percorsi pedonali e/o carrai.
- Tutte le fontane, pozzi, lavatoi, fittoni e paracarri ed altri elementi storici e di pregio di allestimento dello spazio aperto dovranno essere conservati e, se degradati, ripristinati con tecniche originarie o comunque congrue con i caratteri degli elementi stessi. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo di tali elementi. E' consentita la proposizione di nuovi elementi purché all'interno di un progetto complessivo di recupero dello spazio aperto.

## Parcheggi

- Fatte salve le verifiche dei siti in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposti pertanto a Controllo archeologico, ed ai problemi connessi alla falda acquifera, la realizzazione di parcheggi interrati -laddove ammessa- non deve pregiudicare la stabilità delle strutture murarie; il sistema di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) dovrà essere risolto all'interno di corpi di fabbrica o sotto il piano cortile, senza alterarne i caratteri; le pavimentazioni e gli spazi a verde dovranno essere reintegrati o rifatti in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente, utilizzando sistemi e materiali tradizionali (terra battuta, selciati in ciottoli, cubetti di porfido o granito, lastricati di pietra).  
Dovrà inoltre essere verificata la sezione stradale al fine di garantire un corretto accesso carraio, ovvero le nuove esigenze d'uso non dovranno comportare aperture tali da pregiudicare l'assetto compositivo del fronte, né l'agevole scorrimento dei flussi di traffico veicolare. Tali interventi non dovranno comunque pregiudicare elementi di pregio o fronti storicamente caratterizzati.
- In generale saranno comunque da preferire interventi che prevedano la possibilità di realizzare parcheggi (parcheggiare le autovetture di proprietà) entro la corte interna utilizzando soluzioni a raso, anche coperte, così come i locali esistenti ai piani terreno dell'edificio. Per l'accesso ai parcheggi interni sono da preferire soluzioni che non modifichino il rapporto tra la cortina edilizia e la strada dato dalle aperture esistenti. Qualora tale soluzione pregiudichi la fruibilità della corte o giardino interno, dove ammesso, è possibile realizzare nuovi portoni nel rispetto delle prescrizioni relative a "portoni e finestre".

## Impianti e reti tecnologiche

- Gli interventi manutentivi o integrativi volti alla rifunzionalizzazione o alla messa a norma di impianti e reti tecnologiche – luce, gas, telefonia, reti cablate – dovranno essere effettuati mediante redazione di progetto coordinato tra le diverse utenze in modo tale da evitare sovrapposizioni incongruenti. Impianti, allacciamenti e volumi tecnici, contatori, centraline, pozzetti di ispezione, caldaie, impianti di condizionamento –laddove ammessi- dovranno essere posizionati, ove possibile, verso la corte interna.  
Tali interventi costituiscono parte integrante del progetto e dovranno essere specificati negli elaborati grafici.
- La collocazione di antenne speciali, di impianti tecnici, impianti di condizionamento pannelli solari, serbatoi ritenuti necessari al funzionamento degli edifici, dovrà essere valutata di volta in volta in sede di progetto.

# Allegato B

## MODULISTICA

<b>Modello 1</b>	Certificato Urbanistico (C.U.)
<b>Modello 2</b>	Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
<b>Modello 3</b>	Relazione Illustrativa del Progetto Municipale
<b>Modello 4</b>	Permesso di costruire
<b>Modello 5</b>	Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
<b>Modello 6</b>	Comunicazione di Inizio dei Lavori
<b>Modello 7</b>	Comunicazione di Ultimazione dei Lavori
<b>Modello 8</b>	Richiesta della verifica finale e del certificato di agibilità
<b>Modello 9</b>	Certificato di agibilità
<b>Modello 10</b>	Atto di Impegno per Interventi Edificatori nelle Zone Agricole

# Allegato C

**Catalogo dei Beni Culturali Architettonici L.R. 35/95**

## ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento è stato approvato con:

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

..... li .....

Visto: Il Sindaco

Il Segretario Comunale