

COMUNE DI VALMACCA

Regolamento edilizio

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale
n. 18 del 26/06/2006**

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1** Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)
- Art. 2** Formazione della Commissione Edilizia
- Art. 3** Attribuzioni della Commissione Edilizia
- Art. 4** Funzionamento della Commissione Edilizia
- Art. 4bis** Tipologie e definizioni degli interventi edilizi

TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

- Art. 5** Certificato urbanistico (C.U.)
- Art. 6** Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)
- Art. 7** Richiesta di permesso di costruire di denuncia di inizio attività e progetto municipale
- Art. 8** Rilascio del permesso di costruire
- Art. 9** Diniego del permesso di costruire
- Art. 10** Comunicazione dell'inizio dei lavori
- Art. 11** Voltura del permesso di costruire
- Art. 12** Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di

agibilità

TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. 13** Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- Art. 14** Altezza della costruzione (H)
- Art. 15** Numero dei piani della costruzione (Np)
- Art. 16** Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)
- Art. 17** Superficie coperta della costruzione (Sc)
- Art. 18** Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- Art. 19** Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- Art. 20** Volume della costruzione (V)
- Art. 21** Superficie fondiaria (Sf)
- Art. 22** Superficie territoriale (St)
- Art. 23** Rapporto di copertura (Rc)
- Art. 24** Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- Art. 25** Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- Art. 26** Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- Art. 27** Indice di densità edilizia territoriale (It)

Art. 27bis Disposizione transitoria

TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 28 Salubrità del terreno e della costruzione

Art. 29 Allineamenti

Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde

Art. 31 Requisiti delle costruzioni

Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni

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

Art. 34 Interventi urgenti

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

TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Art. 36 Altezza interna dei locali abitativi

Art. 37 Antenne, apparecchiature per la climatizzazione, contatori

Art. 38 Chioschi e mezzi pubblicitari

Art. 39 Coperture, canali di gronda e pluviali

Art. 40 Cortili e cavedi

- Art. 41** Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 42** Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni
- Art. 43** Muri di sostegno
- Art. 44** Numeri civici
- Art. 45** Sporti e rientranze
- Art. 46** Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art. 47** Passi carrabili
- Art. 48** Piste ciclabili
- Art. 49** Portici e "pilotis"
- Art. 50** Prefabbricati
- Art. 51** Rampe
- Art. 52** Recinzioni e cancelli
- Art. 53** Serramenti
- Art. 54** Servitù pubbliche
- Art. 55** Soppalchi
- Art. 56** Sporgenze fisse e mobili
- Art. 57** Strade private

Art. 58 Terrazzi

Art. 58bis Piscine

Art. 58ter Particolari prescrizioni costruttive per gli interventi negli ambiti d'interesse storico ambientale e nelle aree di interesse paesaggistico (aree collinari, aree della fascia fluviale).

Art. 58quater Indirizzi alla bioedilizia e al risparmio energetico

TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 59 Prescrizioni generali

Art. 60 Richiesta e consegna di punti fissi

Art. 61 Disciplina del cantiere

Art. 62 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

Art. 63 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali

Art. 64 Scavi e demolizioni

Art. 65 Rinvenimenti

Art. 66 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

TITOLO VII - VIGILANZA E SANZIONI

Art. 67 Vigilanza e coercizione

Art. 68 Violazione del regolamento e sanzioni

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI

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

Art. 70 Deroghe

ALLEGATI

Modello	1	Certificato di Richiesta (C.D.U.)
Modello	2	Certificato di Destinazione Urbanistica (C.U) - (C.D.U.)
Modello	3	Richiesta di Permesso di Costruire
Modello	4	Permesso di Costruire
Modello	5	Comunicazione di inizio Lavori (Permesso di Costruire)
Modello	6	Comunicazione di fine Lavori (Permesso di Costruire)
Modello	7	D.I.A.
Modello	8	Comunicazione di fine lavori (D.I.A.)
Modello	9	Certificato di collaudo finale dei lavori (D.I.A.)
Modello	10	Domanda di richiesta agibilità
Modello	11	Certificato di Agibilità
Modello	12	Comunicazione per opere di Manutenzione Ordinaria

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

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

1 Oggetto

Nel rispetto della legislazione statale e regionale nonché dello Statuto comunale, e nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 7 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, il presente regolamento edilizio detta norme riguardanti le attività che comportano trasformazione del territorio, gli interventi edilizi e le loro caratteristiche, le procedure da osservare per la loro realizzazione sul territorio comunale.

2 Finalità

Il presente regolamento si ispira all'esigenza di garantire la piena utilizzabilità degli ambienti urbani da parte dei cittadini singoli e associati, indipendentemente dalle loro condizioni fisiche e psichiche temporanee o permanenti, e persegue gli obiettivi della qualità degli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, compositivo e funzionale e del corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale.

3 Competenze e responsabilità

Gli obiettivi del presente regolamento sono perseguiti, nell'ambito delle competenze e delle responsabilità attribuite dalle norme vigenti, dal Comune e da tutti gli operatori pubblici e privati dell'edilizia e, in particolare, dai professionisti della progettazione che, nell'esercizio delle loro funzioni, svolgono un servizio di pubblica necessità.

Il Comune promuove, in attuazione della legislazione statale e regionale, l'autocertificazione della conformità dei progetti edilizi, garantendo a tal fine, nelle forme e con gli strumenti ritenuti più idonei, gli apporti collaborativi indispensabili e le informazioni necessarie sulle norme e sulle procedure vigenti in materia edilizia ed

urbanistica.

4 Ambito di applicazione

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

5 Deroghe

Ai sensi dell'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le deroghe relative ai requisiti di qualità degli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, compositivo e funzionale e di corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano e ambientale sono specificamente regolamentate nel titolo VIII.

6 Disposizioni di servizio

Il Responsabile dell'ufficio competente alla trattazione delle pratiche edilizie può emanare disposizioni di servizio finalizzate ad interpretare e ad applicare le norme del

presente regolamento, con riferimento, in particolare, a disposizioni statali e regionali. Le disposizioni di servizio sono riunite in una apposita raccolta e sono adeguatamente pubblicizzate.

7 Indicazioni relative all'interpretazione delle norme

Chiunque ne abbia interesse può chiedere all'ufficio competente alla trattazione delle pratiche edilizie indicazioni di carattere generale relative all'interpretazione e all'applicazione delle norme del presente Regolamento, nel caso che le norme stesse risultino particolarmente problematiche o complesse.

Le indicazioni sono fornite dall'ufficio competente in forma scritta entro il termine di trenta giorni dalla richiesta.

Le disposizioni del presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento anche in relazione ai problemi emergenti dalla loro applicazione.

8 Allegati

Il Regolamento contiene in allegato i modelli secondo i quali devono essere redatti gli atti dei procedimenti. Le modifiche a tali modelli che si rendesse necessario apportare a seguito di disposizioni normative a carattere nazionale o regionale successive all'approvazione del presente regolamento non ne costituiranno variante da assoggettare ad approvazione del Consiglio Comunale.

Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio. Essa esprime un parere, favorevole o non favorevole, esclusivamente in merito alla qualità architettonica, compositiva e funzionale del progetto edilizio e al suo inserimento nel contesto urbano e ambientale, ferma restando la esclusiva competenza degli uffici comunali relativamente alla conformità urbanistico – edilizia.
Il parere della Commissione edilizia può essere accompagnato da indicazioni e prescrizioni; nel caso di parere favorevole, le indicazioni e le prescrizioni non devono comunque implicare modifiche rilevanti del progetto edilizio presentato.
Il parere non favorevole deve essere motivato.
2. La Commissione è composta dal Responsabile del servizio tecnico urbanistico che la presiede e da n° 4 componenti, eletti dal Consiglio Comunale. E' presente con funzioni di Segretario un dipendente Comunale appositamente incaricato.
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; un congruo numero di membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea.
4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
5. La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.
6. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.
7. I componenti della Commissione decadono:
 - a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4;
 - b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
8. La decadenza è dichiarata dal Consiglio comunale.
9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:
 - A) il rilascio delle autorizzazioni in subdelega ai sensi della L.R. n° 20 del 03/04/89;
 - B) gli strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.I. compresi i progetti unitari obbligatori.
2. Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, 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 concessione.

Art. 4 Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La Commissione, su convocazione del Presidente, di norma, si riunisce ordinariamente una volta ogni due mesi 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. 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.
3. Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di permesso di costruire o di autorizzazione; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
4. La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. 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 le concessioni e le autorizzazioni, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
6. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta.
7. 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.
8. Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti.

Art. 4bis - Tipologie e definizioni degli interventi edilizi

Ferme restando le tipologie degli interventi edilizi indicate dalla legislazione statale e regionale e le relative definizioni generali, il presente regolamento individua le singole opere edilizie riconducibili a ciascuna differente tipologia, con la finalità di agevolare la qualificazione tecnico - giuridica delle opere in progetto.

Manutenzione ordinaria:

le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di alcune finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali e/o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. Sono da considerare "manutenzione ordinaria" le opere del tipo:

- demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti interni;
- demolizione e ricostruzione parziale o totale di rivestimenti e intonaci interni;
- coloriture interne;
- sostituzione di infissi interni;
- riparazione e sostituzione parziale di infissi esterni e ringhiere;
- ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimento;
- riparazione e sostituzione di grondaie pluviali, comignoli;
- riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimenti o sostituzione di impianti per servizi accessori (come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, ascensori ed opere inerenti) purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi tecnici, ferma restando l'osservanza di leggi e norme regolamentari specifiche.

Manutenzione straordinaria:

le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono da considerare "manutenzione straordinaria" le opere del tipo:

- apertura, chiusura o modificazione di porte o finestre esistenti, sia all'interno che all'esterno dell'edificio, purché all'esterno ne siano mantenuti i caratteri originari;
- rifacimento di tetti e cornicioni, senza modificazione della pendenza, della quota d'imposta delle falde, né della quota del filo inferiore del canale di gronda;
- rifacimento e nuova formazione di intonaci, rivestimenti e tinteggiatura di facciate prospettanti su spazi pubblici e su spazi privati;
- sostituzione di infissi e ringhiere;
- coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
- realizzazione di un servizio igienico-sanitario in locale preesistente di unità immobiliare che ne sia sprovvista, ovvero rifacimento o modificazione di servizi sanitari esistenti;
- realizzazione di impianti per servizi accessori, compresa la realizzazione degli eventuali volumi tecnici, ferma restando l'osservanza di leggi e norme regolamentari specifiche e delle presenti norme di attuazione del P.R.G.I.;
- modesti rifacimenti di strutture fatiscenti (quali balconi, solai o volte, scale, ecc.) senza modificarne le quote di imposta, a condizione che la dimensione dell'intervento sia contenuta entro il 20% del complesso di dette strutture e che si tratti di interventi riferiti a singole parti;
- consolidamento di strutture verticali.

Restauro e risanamento conservativo:

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ove si tratti di edifici da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro, l'intervento è più propriamente denominato "restauro conservativo". Esso è rivolto al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi, al ripristino di parti

alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti. L'intervento di restauro architettonico deve quindi rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, il suo impianto tipologico-architettonico interno e le parti decorative, pur provvedendo alle necessarie integrazioni in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità. Le connesse opere di consolidamento debbono essere quelle strettamente necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio e possono riguardare fondazioni, strutture portanti e coperture; non debbono comportare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio, ma rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli interventi innovativi, distinguendo nettamente le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) dalle eventuali opere da realizzare con materiali e tecnologie moderne. Sono da considerare "restauro conservativo" anche opere del tipo:

- consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento e impermeabilizzazione delle fondazioni; - costruzione di vespai aerati ai piani terra;
- apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse (l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti deve essere limitata ai casi di dimostrata esigenza funzionale e compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici, quali ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, ecc.);
- modifiche interne e spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio;
- orditura di nuovi solai solo in sostituzione di solai preesistenti non recuperabili, nel rispetto degli orizzontamenti originari;
- installazione di blocchi di servizi igienici, possibilmente standardizzati (bagno o bagno-cucina) anche con aerazione forzata;
- demolizione di parti aggiunte non coerenti con l'edificio ed in contrasto con i suoi caratteri architettonici.

Ove si tratti di edifici architettonicamente meno rilevanti, l'intervento é più propriamente denominato "risanamento conservativo". Esso è rivolto al recupero complessivo dell'edificio, inteso come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di realizzare standard di utilizzazione più decorosi. In questi casi, oltre le

opere proprie del restauro architettonico, sono ammesse opere del tipo:

- interventi sull'impianto distributivo interno rivolti ad ottenere unità edilizie organiche;
- addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale ed ascensori), ove i collegamenti verticali esistenti non siano e non possano essere resi regolamentari senza intervenire sulle strutture;
- integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità e usabilità e, in caso di edifici industriali, di igiene del lavoro.

Le suddette addizioni ed integrazioni non debbono deturpare l'assetto formale e tipologico dell'edificio e non debbono superare i 150 mc. Incrementi di maggiore consistenza sono consentiti dove siano presenti parti aggiunte degradanti e non coerenti da demolire: in tal caso, detti incrementi possono essere realizzati nella quantità sopra definita aumentata del volume delle parti da demolire. Addizioni ed integrazioni consentite non debbono in alcun modo peggiorare le condizioni di salubrità e ambientali (diminuzione del soleggiamento, ecc.).

Ristrutturazione edilizia:

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia.

La ristrutturazione edilizia di tipo "a" comprende opere che pure integrando, sostituendo o modificando gli elementi anche strutturali dei manufatti o degli edifici, non configurano aumenti di superficie utile né di volume.

La ristrutturazione edilizia di tipo "b" comprende tutte le opere necessarie alla trasformazione funzionale, al consolidamento strutturale e all'adeguamento tecnologico e delle altezze minime interne degli organismi edilizi oggetto d'intervento, con possibilità di realizzare addizioni ed integrazioni nella quantità massima di 150 mc. del tipo di quelle consentite per il risanamento conservativo rispettando l'impianto complessivo delle cellule edilizie interessate e delle loro relazioni col tessuto edilizio circostante, e nei limiti dettati dalle altre Norme del

Piano o degli strumenti esecutivi. Addizioni ed ampliamenti in misura superiore ai 150 mc. sono consentiti ove espressamente indicati nelle norme che seguono.

Sui fabbricati per i quali sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia, è possibile, nei casi specifici e con limiti definiti, procedere alla ricostruzione integrale degli stessi o di parti di essi, crollati o previamente demoliti, senza aumenti di superficie utile o di volume, secondo i criteri fissati al successivo punto 24, e a condizione che venga presentata, a carico del privato proponente, adeguata perizia tecnica redatta da professionisti con specifica esperienza e competenza tecnica, attestante la reale impossibilità sotto il profilo statico, di procedere all'intervento di recupero. Tali interventi di sostituzione totali o parziali (se eccedenti il 20% per le abitazioni unifamiliari) sono soggetti ad oneri concessori.

Demolizione senza ricostruzione:

riguarda edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione; l'intervento è rivolto a realizzare un migliore assetto urbanistico, anche sotto il profilo della salubrità ambientale, delle aree edificate.

Demolizione con ricostruzione:

riguarda edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione e che, quindi, possono essere demoliti e sostituiti con un nuovo edificio integralmente soggetto ad oneri di urbanizzazione. Tale tipo di intervento, in assenza di altre norme specifiche o indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.I. alle scale 1:2.000 e 1:1.000, deve:

- prevedere la realizzazione di una superficie utile netta reale o virtuale e di un volume non superiori a quelli dell'edificio da demolire;
- proporre un progetto di ricostruzione che tenga conto della tipologia dell'edificio da demolire (se valida e coerente con il contesto edilizio ed urbanistico), dell'area da questo occupato e della conformazione dell'isolato di cui fa parte, in modo da garantire un inserimento del nuovo edificio corretto e coerente con i caratteri planovolumetrici dell'ambito interessato.

Negli stessi termini è ricompresa la demolizione di parti di fabbrica in muratura

prive di particolare interesse e successiva costruzione, anche con diversa sagoma, caratteristiche costruttive e area di sedime, di un nuovo corpo di fabbrica mediante recupero planivolumetrico delle strutture previamente demolite

Ampliamento:

gli interventi rivolti ad aumentare la consistenza di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali, da realizzare nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento e del suo intorno ambientale, secondo i parametri stabiliti dal P.R.G.I. per ogni tipo di edificio.

Completamento:

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da realizzare nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal presente P.R.G.I. in ordine agli allineamenti, alla tipologia, alle caratteristiche planovolumetriche ed architettoniche, eccetera.

Ristrutturazione urbanistica:

gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; tali interventi possono prevedere la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nuovo impianto:

gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da realizzare secondo gli appositi indici, parametri e prescrizioni specifiche tipologiche e dettate dal presente P.R.G.I.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono obbligatoriamente realizzati previa formazione di strumenti urbanistici esecutivi nei casi in cui il piano regolatore non precisi i contenuti come definiti ai punti 2), 3), 4), art. 38 L.R. 56/77.

TITOLO II

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

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

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

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

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata **o da persona all'uopo incaricata**; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali **nonché uno stralcio della planimetria catastale**.
2. Il C.D.U. è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:
 - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
 - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
 - c) le modalità d'intervento consentite;
 - d) la capacità edificatoria consentita;
 - e) i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il C.D.U. è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. In caso di mancato rilascio nel termine, il C.D.U. può essere sostituito dalla dichiarazione dell'alienante o di un convivente che attesti l'avvenuta presentazione della domanda di rilascio e che precisi la destinazione urbanistica dell'area secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, oppure l'inesistenza di questi, o che specifichi, infine, se l'area è sottoposta, o meno, a strumento urbanistico esecutivo ad opera del P.R.G. vigente.

Art. 7 - 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 al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia il permesso di costruire per eseguire le attività comportanti trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.
2. La richiesta di permesso di costruire è composta dei seguenti atti:
 - a) domanda indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia contenente:
 - 1) generalità del richiedente;
 - 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
 - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
 - b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
 - c) progetto municipale.
3. La presentazione di DIA deve contenere:
 - 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;

a) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;

b) progetto municipale

c) relazione tecnica

d) documentazione di regolarità contributiva dell'impresa o DURC rilasciato dagli enti competenti.

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.C. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;

c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di 1:500, 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.), la posizione della recinzione in progetto o esistente, l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
- 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 tecnica 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, e relazione illustrativa dell'intervento.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia è preposto al ricevimento delle pratiche edilizie e provvede a verificarne la procedibilità nonché la completezza in termini di documentazione amministrativa e tecnica. Su richiesta dell'interessato lo Sportello Unico per l'Edilizia fornisce informazioni sulle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia e sulle procedure da utilizzare per la realizzazione degli interventi edilizi.

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.

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

Art. 8 - Rilascio del permesso di costruire.

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico in forma scritta e redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.
2. Il permesso di costruire rilasciato è pubblicato all'albo pretorio del Comune ed annotato nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.
3. il permesso di costruire deve contenere:
 - a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande di permesso di costruire);
 - b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dal Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, è allegato al permesso di costruire del quale costituisce parte integrante;
 - c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
 - d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), 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 alla concessione o all'autorizzazione;
- q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

Art. 9 - Diniego del permesso di costruire.

1. Il diniego del permesso di costruire è assunto dal Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del permesso di costruire.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.

Art. 10 - Comunicazione dell'inizio dei lavori

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

Art. 11 - Voltura del permesso di costruire e proroghe

1. Il trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto al Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.
2. L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al permesso di costruire.
3. La voltura del permesso di costruire è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.
4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, il Responsabile Servizio Urbanistica inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.
5. Ai sensi dell'art. 15 del Testo Unico dell'Edilizia i termini per l'inizio dei lavori (un anno dal rilascio del titolo) e di ultimazione dei lavori (tre anni dall'inizio dei lavori) possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire.
La proroga può essere richiesta una sola volta e per un tempo massimo di anni uno: essa è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.

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

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di permesso di costruire per le opere mancanti, il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita.
2. Contestualmente o successivamente, e comunque entro 15 giorni dalla conclusione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo richiede al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, se dovuto, il certificato di agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
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. 13 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; 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.**
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 spiccatto 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. **Il reinterro e la soparelevezione del piano di campagna sono fatti salvi ove si rendano necessari per consentire di portare il primo pavimento abitabile a livello della strada di accesso o per il raggiungimento della quota di sicurezza determinata da una valutazione del rischio idraulico.**

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Art. 14 - Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 12.

Art. 15 - Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali o che abbiano le caratteristiche di cui al successivo art. 18, comma 2, lettera c) - 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 spicco perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

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

1. 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),
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

e' rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Art. 17 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Art. 18 - 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 chiuse;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
 - c) ai sottotetti che abbiano un'altezza media uguale o superiore a m. **2,20**;

sono escluse le superfici relative:
 - d) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - e) **ai "pilotis" e ai balconi**;
 - f) **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, solo se completamente interrati**;
 - g) **ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili**;
 - h) ai cavedi.

Art. 19 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Art. 20 - Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è 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.**
3. **Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.**

Art. 21 - Superficie fondiaria (Sf)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 22 - Superficie territoriale (S_t)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (S_f) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 23 - Rapporto di copertura (Rc)

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

Art. 24 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

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

Art. 25 - Indice di utilizzazione territoriale (U_t)

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

Art. 26 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)

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

Art. 27 - Indice di densità edilizia territoriale (It)

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

Art. 27bis - Disposizione transitoria

1. Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.

TITOLO IV

INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 28 - Salubrità del terreno e della costruzione

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dagli Organi competenti 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; il solaio dei locali non abitabili, interrati o seminterrati, deve essere posto ad un livello di norma superiore a quello di massima piena del sistema fognario di scarico. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile Lavori Pubblici del Comune, soluzioni tecniche diverse da quelle sopra disciplinate a proposito dei locali non abitabili interrati o seminterrati; tali soluzioni dovranno essere finalizzate a conseguire i medesimi risultati di salubrità delle costruzioni e dovranno essere puntualmente descritte in apposita relazione da sottoporre al giudizio degli organi competenti.
9. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute. All'uopo dovranno essere allegate ai progetti di nuova costruzione apposite dichiarazioni asseverate da parte dei progettisti competenti.

Art. 29 - Allineamenti

1. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale nell'ambito considerato, 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, quando regolamentato **dall'art. 10 dalle Norme di Attuazione** del P.R.G e/o dalle cartografie facenti parte dello stesso.

Art. 30 - Salvaguardia e formazione del verde

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, 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. Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'incolumità pubblica, per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
7. Il Piano Regolatore Generale prescrive la quantità di aree verdi minima richiesta in rapporto alla superficie scoperta del lotto.

Art. 31 - Requisiti delle costruzioni

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
 - a) resistenza meccanica e stabilità;
 - b) sicurezza in caso di incendio;
 - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
 - d) sicurezza nell'impiego;
 - e) protezione contro il rumore;
 - f) risparmio energetico e ritenzione del calore;
 - g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.
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 al Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.
5. Sono considerati tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

per le misure inferiori o uguali a mt. 5:	1%
per le misure superiori a mt. 5 e fino a mt. 15:	0,50%
per le misure superiori a mt. 15:	0,20%

Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive relative ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superficie inferiore al 5%, ferma restando la superficie complessiva.

Art. 32 - Inserimento ambientale delle costruzioni

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

In particolare nel caso di ristrutturazione e/o ampliamenti che riguardino porzioni di edifici esistenti, al progetto deve essere allegata un'ipotesi di sistemazione architettonica unitaria estesa a tutto il fabbricato e la stessa deve essere sottoscritta da tutti gli aventi titolo; questi ultimi devono inoltre impegnarsi affinché, in caso di futuri interventi sia attuata la previsione approvata.

3. Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
4. Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.
5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

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

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche di pregio, quali ad esempio mensole, fasce marcapiano, affreschi e decori riscontrabili anche con saggi stratigrafici, ferri battuti ed elementi lapidei, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.
3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari alla conservazione degli elementi di cui al comma 2, con particolare riguardo al recupero e/o riproposizione di affreschi e decori, nonché quelli necessari per il mantenimento di un buono stato di conservazione degli immobili al fine di evitare situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.
4. La scelta del colore della tinteggiatura e delle decorazioni di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.
5. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
6. 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, il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico ingiunge al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione immediata dei

lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree non rispondano ai requisiti in ordine all'estetica e al decoro cittadino previsti dai commi precedenti, l'Autorità comunale diffida il proprietario o il possessore affinché ponga in essere le attività necessarie all'eliminazione dell'inconveniente. Qualora i soggetti obbligati non si attivino per l'ottenimento dei provvedimenti amministrativi necessari all'esecuzione delle opere entro il termine di trenta giorni dalla diffida, il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico ingiunge l'esecuzione dei suddetti lavori, attribuendo un termine entro il quale iniziarli e concluderli. In caso di inottemperanza, totale o parziale, il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 34 - Interventi urgenti

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati è tenuto a darne immediata comunicazione al Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico allegando alla stessa specifica dichiarazione redatta da tecnico professionalmente abilitato che avvalli l'indifferibilità e l'urgenza di un intervento atto a rimuovere la situazione di pericolo. Contestualmente il proprietario può procedere all'esecuzione di tali operazioni sotto personale responsabilità.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni dalla comunicazione di cui al comma precedente, l'istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento al Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico nonché agli eventuali organi di tutela nel caso di edifici gravati da specifici vincoli.
3. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi dell'art. 68, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

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

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, il Responsabile Servizio Tecnico Urbanistico, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della autorizzazione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
5. La autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del titolare della autorizzazione; 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. 47, a norma del Codice della Strada, e del relativo regolamento di attuazione **e dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del PRGI.**

TITOLO V

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Art. 36 - Altezza interna dei locali abitativi

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".
2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna 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 è fissata dalle vigenti leggi statali e regionali, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.
4. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:
 - a) per le nuove costruzioni, nei casi di:
 - 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;

- 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
 - 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
- b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:
- 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
 - 2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.
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 o autocertificazione del progettista.
6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m;
7. **Si richiamano i disposti relativi all'altezza delle autorimesse contenuti nel D.M. 01/02/1986 "Norme per la sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".**

Art. 37 - Antenne, apparecchiature per la climatizzazione, contatori

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 l'individuazione di una parte comune di immobile destinata alla 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. Al fine di garantire la salvaguardia della qualità urbana sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
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. Il Responsabile Servizio Tecnico Urbanistico 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 autorizzata dal Comune ed è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.
5. **La posa di apparecchiature per la climatizzazione degli edifici, esterne al filo di facciata, è vietata su spazi pubblici o di uso pubblico, salvo casi di dimostrata impossibilità.**

6. Le apparecchiature esterne devono essere posizionate in modo da garantire un corretto inserimento ambientale e il decoro urbano; a tal fine tali elementi potranno essere collocati al piano pavimento dei balconi e dei terrazzi, nelle finestrate di sottotetto, se di sufficienti dimensioni, nelle riseghe, o in nicchie appositamente ricavate nelle murature esterne e dovranno essere tinteggiate.
7. I porta contatori non possono essere installati esternamente al filo di facciata: essi dovranno essere alloggiati in apposite nicchie ricavate nella muratura esterna e dovranno essere tinteggiati.

Art. 38 - Chioschi e mezzi pubblicitari

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture simili, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
3. L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico, di disegni di progetto in scala adeguata, nonché di relazione redatta da professionista abilitato che certifichi la sicurezza delle strutture di fondazione e di sostegno del mezzo ove presenti.
5. Ogni qualvolta la normativa generale preveda, per l'installazione dei mezzi pubblicitari, valutazioni di carattere tecnico in ordine alla sicurezza della circolazione stradale, quando cioè il manufatto possa ingenerare confusione con la segnaletica esistente e prevista, il rilascio del provvedimento comunale che autorizza all'installazione è subordinato all'acquisizione di specifico parere dei competenti Ufficio Tecnico e Polizia Municipale.
6. 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.

7. I provvedimenti di cui al comma 4 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
8. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 35, commi 3, 4, 5, 6, 7.
9. Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, in sede di approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

Art. 39 - Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture a falde, 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. 40 - Cortili e cavedi

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile, nei limiti di cui all'art. 17, 2° comma.
3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
 - altezza fino a 7,50 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 m²;
 - altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 m²;
 - altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 m².
5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza; questi devono avere pareti lisce, facilmente lavabili ed essere completamente aperti nella parte superiore.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia; tale accesso deve essere in permanente comunicazione con le aree libere circostanti, deve essere mantenuto sgombero e agevolmente percorribile, con eventuale chiusura costituita da semplice cancello o inferriata che consenta il costante passaggio di aria.
7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da

evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.

8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

Art. 41 - Intercapedini e griglie di aerazione

1. Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ventilate, 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 e la larghezza netta interna non può essere inferiore in alcun punto a 0,50 m.
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. Questi può, nel caso di intercapedini poste al di sotto di suolo pubblico o di uso pubblico, dettare le caratteristiche tecniche e formali dei manufatti da realizzare, nonché fissare condizioni circa l'utilizzo delle stesse.

Art. 42 - Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
2. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessure 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 ovvero essere dotati di idonei accorgimenti tecnici atti al medesimo fine.
6. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: il Responsabile Servizio Urbanistica sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

Art. 43 - Muri di sostegno

1. Gli interventi che comportano alterazioni morfologiche del territorio dovranno essere realizzati, preferibilmente, mediante tecniche di ingegneria naturalistica.

In tutto il territorio comunale è consentita la costruzione di muri di sostegno di altezza non superiore a mt. 3,00 misurata dalla linea di spiccato del muro dal terreno naturale o sistemato al ciglio superiore del muro stesso.

Eventuali ripiani intermedi, posti fra più muri di sostegno, dovranno avere lunghezza non inferiore all'altezza della porzione più alta del muro.

E' consentita la realizzazione di muri di sostegno di altezza superiore a quella prescritta nel presente articolo nel caso di interventi su porzioni del territorio interessate da eventi franosi. Tale condizione dovrà essere adeguatamente documentata ad opera di professionista abilitato.

I muri di sostegno visibili dagli spazi pubblici aventi altezza superiore a mt. 2,00 dovranno essere mascherati da arbusti o alberature: la mascheratura anzidetta dovrà essere prevista e descritta nel progetto.

Non sono consentite modificazioni superiori a mt. 3,00 alle quote di livello esistenti. Sono consentite modificazioni delle quote di livello esistenti, in misura superiore al limite stabilito, solo in caso di interventi su porzioni di territorio interessato da dissesti nonché quando siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica che prevedano l'uso di legname, pietrame, specie arbustive.

2. Per i muri di sostegno isolati, il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, 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.
3. Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, 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.

4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati con il materiale tecnicamente ritenuto più idoneo dal punto di vista strutturale da parte del tecnico progettista, eventualmente rivestito con elementi ripresi dalla tradizione locale, o in maniera da facilitare lo sviluppo dei rampicanti, ove ciò sia opportuno al fine di assicurare il miglior inserimento ambientale.

Art. 44 - Numeri civici

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza **minima di 2,10 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, fatte salve eventuali disposizioni più restrittive relativamente al Centro Storico.
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.

Art. 45 - Sporti e rientranze

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

2. I manufatti di cui sopra devono:

a) avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,20 m;

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 pieno a bacchette verticali (in tondo o quadro) con correnti orizzontali di ferro piatto, senza lavorazioni decorative.

Art. 46 - Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, 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%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
7. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 47 - Passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione, **nonché dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del PRG vigente.**
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, subordinatamente all'acquisizione di specifico parere del competente Ufficio di Polizia Municipale.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,50 m. e superiore a 6,0 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, 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, subordinatamente all'acquisizione di specifico parere del competente Ufficio di Polizia Municipale.

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. E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico di richiedere specifico parere al competente Ufficio di Polizia Municipale: in questo caso, l'autorizzazione si intende subordinata all'ottenimento del parere favorevole richiesto.

Art. 48 - Piste ciclabili

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

Art. 49 - Portici e "pilotis"

1. Le dimensioni dei nuovi portici, destinati a pubblico passaggio sono fissate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, in accordo con la vigente normativa inerente il superamento delle barriere architettoniche.
2. 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, le cui forme e materiali sono elencati al successivo art. 52 a proposito di recinzioni e cancelli.
3. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, 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 e valuta eventuali proposte di delimitazione delle stesse secondo le prescrizioni di cui al comma precedente.

Art. 50 - Prefabbricati

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

Art. 51 - Rampe

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe per le autorimesse con meno di 9 autovetture 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 antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; nel caso di rampe di edifici condominiali con forte transito, 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. Le autorimesse di capienza oltre ai 9 autoveicoli devono essere conformi al D.M. 1.2.1986 che prevede, in particolare, che ogni compartimento antincendio sia servito da almeno una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a 3 m o da una rampa a doppio senso di marcia di ampiezza non inferiore a 4,5 m. Per le autorimesse fino a 15 autovetture è consentita una sola rampa di ampiezza non inferiore a 3 m. Le rampe devono avere un raggio minimo di curvatura misurato sul filo esterno della curva non inferiore a 8,25 m. per le rampe a doppio senso di marcia e di 7 m. per rampe a senso unico di marcia.

Art. 52 - Recinzioni e cancelli

1. **Le recinzioni nella zona A dovranno uniformarsi, per le dimensioni, materiali, e proporzioni agli edifici circostanti di interesse storico – artistico - ambientale; le pareti piene tradizionali, culminate con copertina in coppi o in laterizi potranno essere sostituite - sempre che non risultino da conservare secondo le indicazioni delle tavole del P.R.G.I. o degli strumenti urbanistici esecutivi - con cancellate a giorno in semplici bacchette di ferro, senza decorazioni particolari fondate su muretto non più alto di cm. 50, ovvero con barriere verdi vegetali, con eventuale rete interclusa posata su fondazione a raso o su muretto.**
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. **Devono essere evitati rivestimenti lignei, resino-plastici, ceramici, in clinker, in pietra o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali, cornici o decorazioni, zoccoli in pietra alti più di 80 cm. da terra e non in lastre a tutta altezza.**
4. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade).
5. 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.
6. 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.

7. Art. 53 - Serramenti

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 2,20 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, il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture.
4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

Art. 54 - Servitù pubbliche

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
 - b) piastrelle 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) lapidi commemorative;
 - g) 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. 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.
4. 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.

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

Art. 55 - Soppalchi

1. Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare $\frac{2}{3}$ della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
2. La realizzazione del soppalco è:
 - a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
 - b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
 - b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m, quando si tratti di soffitto piano o nervato; in caso di soffitto voltato i 2,00 m si considerano quale altezza media in corrispondenza del soppalco stesso;
 - c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.
4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (N_p) ai sensi dell'art. 15: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all'art. 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (S_{ul}) ai sensi dell'art. 18.

Art. 56 - Sporgenze fisse e mobili

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione ai sensi dell'art. 16, comma 2.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
 - a) fino a 1,50 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
 - b) 1,00 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,50 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo, fatte salve eventuali altre norme specifiche per il Centro Storico.
 - c) 0,05 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,50 m.
 - d) 0,50 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale intercorrente tra 2,50 m e 4,50 m dal suolo.
3. La tipologia dovrà essere unificata nell'ambito dello stesso edificio.
4. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dal Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

Art. 57 - Strade private

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 6,00 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. E' fatta salva la possibilità di adottare dimensioni diverse da quelle prescritte ai commi precedenti, ove queste siano dettate dallo Strumento Urbanistico Generale e recepite nei S.U.E.
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 almeno 4 lx (lux) sul piano stradale.
8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Art. 58 - Terrazzi

1. Sono definite "terrazzi" le parti di 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. 58bis - Piscine

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta.
2. E' consentita, a stretto servizio della piscina, la realizzazione di piccole costruzioni ad uso spogliatoio, wc, locale macchine, fino ad una SUL massimo di mq. 10,00 anche quando esaurita la capacità edificatoria del lotto.
3. La realizzazione di piscine e delle relative pertinenze è qualificata come intervento di nuova costruzione ed è soggetto al pagamento del contributo di costruzione.

Art. 58ter - Particolari prescrizioni costruttive per gli interventi negli ambiti d'interesse storico ambientale e nelle aree di interesse paesaggistico (aree collinari, aree della fascia fluviale).

Negli ambiti di cui all'epigrafe, richiamati dettagliatamente al punto 1, comma primo, art. 11 delle N. di A. del PRG, oltre a realizzare il restauro conservativo delle parti e degli elementi d'interesse storico-artistico, ambientale e documentario, e in particolare di quelli segnalati dalla tav. 1/1.000 e dagli allegati al Piano, gli interventi ammessi in base al precedente art. 9 delle N. di A. del PRG dovranno rispettare le seguenti cautele:

1. le facciate degli edifici e le pareti di chiusura, verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per la dimensione, materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture agli edifici circostanti d'interesse storico-artistico od ambientale (evitando rivestimenti lignei, resino-plastici, ceramici, in clinker, in pietra o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali, cornici o decorazioni, zoccoli in pietra alti più di 80 cm. da terra e non in lastre a tutta altezza);
2. le coperture saranno sempre a falde (sono esclusivamente ammesse mansarde e tetti piani di superficie non superiore a 10 mq.) con pendenza del 35-45%; il manto di copertura (fermo restando che per gli edifici di tipi "A1" e "A6" e per gli altri edifici di tipo "A" soggetti a restauro e risanamento conservativo dovrà essere in coppi di vecchia fattura e di recupero) in coppi canali alla piemontese o coppi ad essi assimilabili; i cornicioni saranno omogenei a quelli tipici della tradizione locale, il canale di gronda di sezione semicircolare, sarà aggettante ed in vista rispetto al cornicione, i pluviali saranno di sezione circolare. Gronde e pluviali saranno realizzati in lamiera di rame, zincata, preverniciata; per gli edifici privi di interesse storico-architettonico, comunque localizzati, i cornicioni potranno anche essere realizzati in cls armato di spessore non superiore a 10 cm, sporgenza non superiore a 60 cm, testata con taglio verticale; i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale in mattoni a vista e tavelle in cotto;

3. sporti e rientranze rispetto al filo di facciata sono rigorosamente esclusi. Eventuali balconi non potranno essere realizzati verso vie o piazze di profondità inferiore a mt. 10.00 e prive di marciapiede rialzato rispetto al piano viabile, né avere sporgenza superiore a 1 ml. rispetto al filo di facciata, né superare la profondità del marciapiede stesso. Nuovi balconi sono comunque ammessi verso spazi privati sempre con sporgenza massima contenuta entro 1 ml.; tale sporgenza massima potrà essere superata nel caso di balconi privi di testata in quanto integralmente ricompresi tra due muri. Essi dovranno essere realizzati in lastre di pietra su mensole pure in pietra o in cls armato o in ferro, ovvero in soletta di cls armato di spessore finito, compresa la pavimentazione, non superiore a cm. 12. Le relative ringhiere dovranno essere in ferro pieno a semplici bacchette verticali (in tondo o quadro) con correnti orizzontali di ferro piatto, senza lavorazioni decorative. Esclusivamente verso spazi privati e verso spazi pubblici dotati di marciapiede è ammessa la possibilità di realizzare a protezione delle porte di accesso piccole pensiline costituite da lastra di luserna sporgente dal filo di fabbrica fino ad un massimo di cm. 60 e larga non più di 30 cm. per lato rispetto alla luce dell'apertura. Tali pensiline, su mensole costituite da semplici ferri T dovranno avere pendenza del 40%. Sono ammesse inoltre pensiline con struttura in legno e manto di copertura in coppi o similari;
4. i serramenti saranno esclusivamente in legno o metallo smaltato, con eventuali persiane o ante a battente o scorrevoli (con esclusione di tapparelle avvolgibili);
5. le insegne, le scritte pubblicitarie e le tende aggettanti su spazi pubblici dovranno essere oggetto di apposito titolo abilitativo;
6. le pavimentazioni degli spazi pubblici riservati prevalentemente o esclusivamente ai pedoni saranno realizzate in blocchetti di porfido o altro materiale lapideo, nonché in elementi autobloccanti in calcestruzzo o frantumato con tipologia consona al contesto urbano interessato;
7. gli interventi volti al riuso di parti di fabbrica "rustiche" a fini abitativi o per gli altri usi consentiti dovranno rispettare caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la

leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate;

8. le recinzioni dovranno essere realizzate con le stesse cautele di cui al punto 1; le pareti piene tradizionali, culminate con copertina in coppi o in laterizi potranno essere sostituite - sempre che non risultino da conservare secondo le indicazioni delle tavole del P.R.G.I. o degli strumenti urbanistici esecutivi - con cancellate a giorno in semplici bacchette di ferro, senza decorazioni particolari fondate su muretto non più alto di cm. 50, ovvero con barriere verdi vegetali, con eventuale rete interclusa posata su fondazione a raso o su muretto;
9. le coloriture di intonaci e serramenti dovranno essere campionate in cantiere secondo apposite "mazzette colori" da richiedere all'Ufficio Tecnico Consortile: per la scelta dei colori da applicare dovrà essere richiesto regolare titolo abilitativo.

Le prescrizioni di cui sopra si applicano altresì nelle aree di tipo B, C, D ed E che risultano in diretto rapporto visuale con gli ambiti di cui ai punti 1, 2, 3 del primo comma dell'articolo 11 delle N. di A. del PRG, nonché nelle aree di tipo B, D ed E già edificate secondo la tradizione locale, e nelle aree agricole collinari e della fascia fluviale. Nelle aree di tipo D e nelle aree di tipo E ove si tratti di fabbricati produttivi, la pendenza delle falde può essere ridotta al 30% e il manto di copertura può essere realizzato in lastre metalliche con modularità, forma e colore simile ai coppi.

Sono ammesse strutture in ferro con tamponamenti in lamiera tinteggiata.

Inoltre, nelle aree collinari e in quelle della fascia fluviale, le coloriture sono obbligatorie.

Le suddette cautele non valgono per gli interventi che riguardino parti limitate di edifici (privi d'interesse storico, artistico, e documentario) quando prevalga l'opportunità di uniformarli alle caratteristiche complessive e prevalenti degli edifici stessi.

Art. 58quater - Indirizzi alla bioedilizia e al risparmio energetico.

Compatibilmente con l'adattabilità specifica del sito si promuovono le seguenti disposizioni in ordine agli interventi di nuovo impianto, completamento e ristrutturazione edilizia riguardanti edifici pubblici e privati e/o sedimi di aree pubbliche o private.

Per quanto agli edifici oggetto di intervento di nuovo impianto, completamento e ristrutturazione edilizia:

1. Gli interventi edilizi citati in epigrafe possono prevedere l'installazione di pannelli solari termici per soddisfare il fabbisogno di acqua calda per gli usi igienico sanitari. Il progetto, in tal caso, dovrà integrare i pannelli solari nelle coperture degli edifici non visibili da spazi pubblici privilegiando l'esposizione a sud, sud-est, sud-ovest e prevedendo l'inclinazione ottimale. I serbatoi di accumulo devono essere posizionati preferibilmente all'interno degli edifici.
2. Gli interventi edilizi citati in epigrafe perseguono obiettivi di risparmio energetico per il riscaldamento invernale esprimibili in termini di fabbisogno massimo di consumo annuale per riscaldamento (come Kwh su metro quadro all'anno). A tale scopo si richiamano i disposti della Legge 10/91 che prevedono per le strutture di tamponamento i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
 - per le pareti esterne: 0,35 W/m²K
 - per le coperture (piane e falde): 0,30 W/m²K;
 - per i basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/m²k;
 - per i basamenti su pilotis: 0,35 W/m²K;
 - per pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/m²k;
 - per serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/m²K.

Per favorire il risparmio energetico il presente Regolamento stabilisce che dai computi relativi alle quantità edificabili (volumi e superfici utili lorde) sono esclusi gli aumenti di spessore realizzati per esigenze di isolamento termico per tutto lo spessore che nei muri esterni supera la dimensione minima di 30 cm fino a 50 cm complessivi e nei solai supera lo spessore minimo di 20 cm fino a 45 cm..

Le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare

integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a “doppia pelle”, camini solari, tetti captanti) sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini edificatori;

3. gli interventi edilizi citati in epigrafe potranno prevedere l'utilizzo di doppi vetri con cavità contenente gas a bassa conduttività;
4. per favorire il risparmio energetico si valorizzano gli apporti solari passivi per ridurre il fabbisogno di riscaldamento e raffrescamento ambientale.

I progetti potranno avere come obiettivo la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale, e invece l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature. Per una migliore captazione solare e un più efficace bilancio energetico, si favorirà la valorizzazione di superfici vetrate più ampie e serre nelle facciate esposte verso sud, sud-ovest, progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato nord le finestre si potranno avvicinare ai minimi rapporti previsti dalla legge. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa potranno essere disposti preferibilmente a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest;

5. gli interventi edilizi citati in epigrafe possono favorire l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabili, anche in presenza di apporti gratuiti;
6. gli interventi edilizi citati in epigrafe possono favorire l'installazione di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato è il gas o sistemi di efficienza uguale o maggiore, o di impianti di microgenerazione alimentati a gas anche abbinati con machine frigorifero ad assorbimento (trigenerazione). Sono, altresì, favoriti i sistemi di riscaldamento con pompe di calore o sonde geotermiche a bassa entalpia da integrare eventualmente con pannelli solari nonché l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare;
7. gli interventi edilizi citati in epigrafe possono favorire la diffusione di impianti solari fotovoltaici per i fabbisogni elettrici degli edifici. Tali impianti devono essere

integrati nei tetti a falde ed in quelli piani degli edifici secondo una inclinazione ed una esposizione ottimale;

8. gli interventi edilizi citati in epigrafe possono favorire l'illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale;

9. negli interventi edilizi citati in epigrafe possono essere favorite tutte le soluzioni che permettono il trattamento e recupero completo del ciclo delle acque. Potrà essere predisposta la raccolta dell'acqua meteorica dalla copertura degli edifici per il suo accumulo in apposito serbatoio.

L'acqua recuperata sarà riutilizzata per gli usi interni all'edificio nei WC e per l'irrigazione delle aree verdi private (se presenti) e/o restituita alla circolazione naturale attraverso la rete delle acque bianche o il convogliamento nella rete idrografica.

Gli interventi edilizi potranno installare una doppia rete di approvvigionamento idrico, una per le acque che soddisfano i criteri di potabilità e una per le acque non potabili.

Nelle aree libere relative ad interventi di nuovo impianto e di completamento si dovranno prevedere superfici permeabili il più possibile prossime alla metà delle aree libere e dotate di alberature ad alto fusto. In tale parametro possono rientrare le superfici a parcheggi privati che consentono la crescita dell'erba, con griglie antisdrucchiolo;

10. negli interventi citati in epigrafe è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente mantenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

- l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).

- l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni,

coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).

- l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili
- l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; Riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

11. Il Comune promuove e favorisce gli interventi citati nei precedenti commi.

A tale scopo può predisporre uno specifico Regolamento Comunale che, in ragione degli interventi di risparmio energetico previsti nei progetti edilizi, preveda proporzionali incentivi fiscali ed economici.

12. Le prescrizioni consigliate nei precedenti commi devono essere relazionate ad un corretto inserimento ambientale soprattutto per quanto concerne l'impatto nel centro storico. Devono, pertanto, non configurare con le prescrizioni previste dallo Strumento Urbanistico Generale per tali aree di interesse ambientale. Le trasformazioni relative ad edifici vincolati sono soggetti ad autorizzazione dell'Ente Competente.

Per quanto agli interventi su aree pubbliche:

13. I nuovi interventi urbanistici che programmino la sistemazione di piazze e spazi pubblici prevedono superfici permeabili per almeno il 50% delle aree con proporzionali alberature ad alto fusto;

14. Sono favoriti i progetti degli spazi aperti che prevedono di studiare e valorizzare l'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, dei corsi d'acqua e laghi, delle ombreggiature e dell'evaporazione, per ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici;

- 15. le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi devono essere realizzate con impianti caratterizzati per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.**

TITOLO VI

ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 59 - Prescrizioni generali

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.
4. Sono considerate "opere in economia diretta" esclusivamente quelle di semplice esecuzione che non comportino in nessun modo lavorazioni pericolose, ai sensi del D. Lgs 494/96 e ss.mm.ii., per l'esecutore e che comunque vengano effettuate personalmente dal dichiarante senza utilizzo di qualsiasi altra manodopera.
5. Le opere di cui al precedente comma 4 sono realizzabili previa dichiarazione dell'esecutore o del tecnico incaricato (quest'ultima se dovuta).

Art. 60 - Richiesta e consegna di punti fissi

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale - provvede:
 - a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
 - b) ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

Art. 61 - Disciplina del cantiere

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
 - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
 - b) degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa;
 - c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
 - d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;

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

6. Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 62 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere ai competenti uffici la relativa autorizzazione ai sensi dell'art. 35; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
3. Il titolare del permesso di costruire, o il titolare della DIA prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa informazione al Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, 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.
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 cm², disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

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

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

1. Ogni cantiere deve essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.
2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali e possono essere dotati di sistemi antifurto, a patto che questi non rechino disturbo alla quiete pubblica.
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, il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico ordina al costruttore e/o al titolare del permesso di costruire o della DIA, 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, il Responsabile del Servizio tecnico Urbanistico adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità.

Art. 64 - Scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo l'autorizzazione ai competenti uffici.
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 al Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico 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, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del provvedimento autorizzativo di conservare la relativa documentazione.
6. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
7. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente art. 61.

Art. 65 - Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione al Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico del reperimento; il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico 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 il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.
3. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.

Art. 66 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

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

TITOLO VII

VIGILANZA E SANZIONI

Art. 67 - Vigilanza e coercizione

1. Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, e dell'articolo 59 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
2. Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico 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, il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico 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. Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico 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.

6. In caso di violazione delle norme igienico sanitarie contenute nel presente Regolamento , il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico ha facoltà di dichiarare la non agibilità, quando sia verificata l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

Art. 68 - Violazione del regolamento e sanzioni

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

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI FINALI

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

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

Art. 70 - Deroghe

1. I Responsabili dei Servizi Tecnici, previa autorizzazione della Giunta Comunale, possono 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.

ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

Regolamento Edilizio Comunale approvato ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 08/07/1999 n. 19 con deliberazione del Consiglio Comunale n. __18__ del 26.06.2006.

Tale deliberazione, diventa esecutiva in data 23.07.2006, ha assunto efficacia con la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 31 del 03.08.2006.

Registrato al protocollo n. 28956/8 del 6.9.2006 degli Uffici della Regione Piemonte Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica – Settore Studi, Regolamenti e Programmi attuativi.

ALLEGATI