



COMUNE DI VEZZA D'ALBA



REGIONE PIEMONTE

# P . R . G . C .

[ APPROVAZIONE D.G.R. 02/04/2007 N. 26-5621 BUR 15/2007 ]

## VARIANTE STRUTTURALE N. 1

[ EX L.R. 1/2007 e s.m.i. ]

P R O G E T T O P R E L I M I N A R E

### REGOLAMENTO EDILIZIO

IL PROGETTISTA	IL SINDACO	IL SEGRETARIO	IL R.U.P.
----------------	------------	---------------	-----------

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFIA	ATTI AMMINISTRATIVI	N. DELIBERA	ADOZIONE	ESECUTIVITA'	PUBBLICAZIONE
Marzo 2012	PROGETTO PRELIMINARE				
<b>DATA ELABORATO</b>	CONTRODEDUZIONI				
Aprile 2014	PROGETTO DEFINITIVO				

COMMITTENZA : Comune di Vezza d'Alba – 12040 – Via G. Mazzini, 29

COLLABORATORI : Arch. Elisa CLERICO 339 7885764

PATH : F:\Studio Musso\1\_PRU\Vezza d'Alba\PRGC



INU socio ad. 1995



WWW.STUDIOMUSSO.NET



# MARCO MUSSO ARCHITETTO

VIA F. CRISPI, 22 12060 PIOZZO CN T: 0173 795556 F: 0173 1992044 C: 338 8971851 M: MARCO.MUSSO@INU.IT



POLIZZA INARCASSA RISCHIO PROFESSIONALE N. 2077/122/60995011 UNIPOL ASSICURAZIONI [AG. 100 MONDOVI]

SCADENZA 26/10/2014



con la firma del presente elaborato si autorizza lo **Studio Musso** a raccogliere e trattare, per fini strettamente connessi all'intervento combinato, i propri dati sensibili, in osservanza del Codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196)

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**OGGETTO:**

Variante Strutturale n.1 al P.R.G.C.

**COMMITTENTE:**

Comune di Veza d'Alba - via G. Mazzini, 29 - 12040 VEZZA D'ALBA CN

**REDAZIONE:**

Dott. Arch. Marco MUSSO Via F. Crispi, 22 12060 PIOZZO CN

**COMUNE DI VEZZA D'ALBA**

**PROVINCIA DI CUNEO**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**redatto in conformità al testo tipo formulato  
dalla Regione Piemonte ai sensi  
della L.R. n° 19 dell'8 Luglio 1999**

**Data, Marzo 2014**

**Nel presente testo del Regolamento Edilizio (redatto in conformità al testo tipo formulato dalla Regione Piemonte ai sensi della L.R. n° 19 dell'8 Luglio 1999, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 30/09/2005 e pubblicato per estratto sul B.U.R. n° 4 del 26/01/2006) le modifiche apportate in sede di Progetto Preliminare della VARIANTE Strutturale n.1 sono riportate con scrittura in grassetto le aggiunte e con ~~scrittura barrata~~ le parti eliminate.**

## INDICE

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio (RE.)
- Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia
- Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia
- Art. 4 Funzionamento della Commissione Edilizia
- Art. 4 bis. Attribuzioni e funzionamento della Commissione per il Paesaggio**

### 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 e di progetto municipale
- Art. 8 Rilascio di permesso di costruire
- Art. 9 Diniego di permesso di costruire
- Art. 10 Comunicazione dell'inizio dei lavori
- Art. 11 Voltura di permesso di costruire
- Art. 12 Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità

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

- Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- Art. 14 Altezza della costruzione (H)
- Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)
- Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio 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
- 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 per contrastare la presenza e proliferazione degli animali nocivi nelle costruzioni e nei centri abitati
- Art. 43 Muri di sostegno
- Art. 44 Numeri civici
- Art. 45 Parapetti e ringhiere
- Art. 46 Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art. 47 Passi carrabili
- Art. 48 Piste ciclabili
- Art. 49 Portici e "pilotis"
- Art. 50 Prefabbricati
- Art. 50 bis. Bassi fabbricati**
- 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. 59 Disposizioni relative a parcheggi per le nuove costruzioni e per variazioni delle destinazioni d'uso in edifici esistenti

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

- Art. 60 Prescrizioni generali
- Art. 61 Richiesta e consegna di punti fissi
- Art. 62 Disciplina del cantiere
- Art. 63 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie
- Art. 64 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisorie
- Art. 65 Scavi e demolizioni
- Art. 66 Rinvenimenti
- Art. 67 Ripristini del suolo e degli impianti pubblici

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

- Art. 68 Vigilanza e coercizione
- Art. 69 Violazione del regolamento e sanzioni

## **TITOLO VIII- DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 70 Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali
- Art. 71 Deroghe

## APPENDICE

### NORME GUIDA PER IL CENTRO STORICO E AREE ASSIMILATE

#### **1 - Coperture**

- 1.1. - Manto di copertura
- 1.2. - Canne fumarie e torrini esalatori
- 1.3. - Abbaini e lucernari, terrazzini sopratetto
- 1.4. - Antenne televisive
- 1.5. - Cornicioni e mensole di gronda
- 1.6. - Canali di gronda e pluviali
- 1.7. - Pannelli solari e impianti tecnologici in genere

#### **2 - Superfici di facciata**

- 2.1. - Intonaci
- 2.2. - Rivestimenti di facciata
- 2.3. - Coloriture e tinteggiature
- 2.4. - Serramenti interni ed esterni
- 2.5. - Porte, portoni e vetrine
- 2.6. - Grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti

#### **3 - Impianti tecnologici di pubblico interesse**

#### **4 - Impianti tecnologici privati**

### ALLEGATI

Modello	1	Certificato Urbanistico (C.U.)
Modello	2	Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
Modello	3	Relazione Illustrativa del Progetto Municipale
Modello	4	Domanda di permesso di costruire
Modello	5	Permesso di costruire gratuito
Modello	6	Permesso di costruire oneroso
Modello	7	Comunicazione di Inizio dei Lavori
Modello	8	Comunicazione di Ultimazione dei Lavori
Modello	9	Atto di Impegno per Interventi Edificatori nelle Zone Agricole
Modello	10	Certificato di abitabilità
Modello	11	Denuncia di inizio attività
Modello	12	Relazione tecnica di asseverazione di conformità

## **ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento edilizio sostituisce integralmente il precedente deliberato in data ~~16/03/2004 D.C. n° 9~~ è stato approvato con ~~Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 30/09/2005~~ pubblicata per estratto sul ~~B.U.R. della Regione Piemonte~~



## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

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

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

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

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

2. La Commissione è composta *da n° 7 componenti tra cui il presidente ed il vicepresidente*, eletti dal Consiglio comunale.

3. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli; un congruo numero di membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea.

*Almeno un membro elettivo dovrà essere laureato (ingegnere, architetto, ecc.) ed uno diplomato (geometra, perito edile, ecc.) ed abilitati all'esercizio della professione e preferibilmente iscritti al proprio albo professionale.*

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 di permessi di costruire e loro varianti, i progetti di opere pubbliche presentati da enti pubblici extracomunali, il rilascio di permessi di costruire per la realizzazione di tombe e monumenti funerari;
  - b) l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati.
2. L'Autorità competente all'emanazione del provvedimento, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui al precedente comma, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.
3. Il Sindaco o l'Assessore delegato, la Giunta ed il Consiglio comunale - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di:
  - a) strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
  - b) convenzioni;
  - c) programmi pluriennali di attuazione;
  - d) regolamenti edilizi e loro modifiche;
  - e) modalità di applicazione del contributo di permesso di costruire.

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

1. La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
2. *Assiste ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, il tecnico comunale istruttore degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa che svolge anche le funzioni di segretario verbalizzante.*
3. 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.
4. 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; 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.
5. 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.
6. 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.

7. La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.

8. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede preventivamente numerate e vidimate mediante il bollo del Comune e la firma del Segretario comunale e riporta il parere espresso dalla commissione su ogni singola pratica con la vidimazione dell'ufficio.

9. 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.

10. Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti ed è allegato in copia agli atti relativi al permesso di costruire.

#### **Art. 4 bis. Attribuzioni e funzionamento della Commissione per il Paesaggio**

**1. E' istituita la Commissione per il Paesaggio del Comune di Vezza d'Alba quale organo collegiale di consulenza tecnica.**

**2. La Commissione è composta da n° 3 componenti tra cui il presidente ed il vicepresidente, nominati dalla Giunta Comunale a seguito di comparazione dei curricula delle candidature presentate**

**3. I membri elettivi sono scelti dalla Giunta Comunale devono essere ammessi all'esercizio dei diritti politici, avere 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**

**4. La Commissione esprime pareri obbligatori e non vincolanti in materia di tutela paesaggistico ambientale sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza sub delegata dalla Regione al Comune sia ai fini dell'espressione del giudizio nell'ambito dell'esame d'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.**

**6. Ai fini del rilascio della autorizzazione paesaggistica, costituente atto distinto e presupposto rispetto al permesso di costruire e agli altri titoli legittimanti interventi urbanistico-edilizi, la Commissione valuta se le opere richieste, incidenti sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, vincolati in base al D.Lgs 42/04 così come modificato ed integrato, prevedano o meno modifiche suscettibili di arrecare pregiudizio ai beni paesaggistici e se siano compatibili con la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del bene vincolato e del paesaggio.**

**7. La Commissione, sulle richieste di autorizzazione paesaggistica esprime:**

**a) parere favorevole motivato;**

**b) parere favorevole con indicazione motivata di modifiche di modesta entità rispetto al progetto esaminato;**

**c) parere contrario motivato.**

**8. In caso di opere eseguite senza la prescritta autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, la Commissione esprime parere, nell'ipotesi previste dalla legge, in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'intervento abusivo ed in ordine alla irrogazione delle sanzioni amministrative previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n°42. L'accertamento della compatibilità può essere subordinato, oltre al pagamento della sanzione pecuniaria, all'obbligo d'eseguire parziali misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico.**

## **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.

L'istanza, da presentarsi in bollo salvo i casi di esenzione, deve essere corredata da estratto di mappa, firmato dal richiedente, sul quale devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta.

2. Il certificato urbanistico è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica, in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
- d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
- e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
- f) i vincoli incidenti sull'immobile.

3. Il C.U. è redatto secondo il modello allegato al 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; 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.

L'istanza, da presentarsi in bollo salvo i casi di esenzione, deve essere corredata da estratto di mappa, firmato dal richiedente, sul quale devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta.

2. Il C.D.U. è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) le modalità d'intervento consentite;
- d) la capacità edificatoria consentita;
- e) i vincoli incidenti sull'immobile.

3. Il C.D.U. è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

#### **Art. 7. Richiesta di permesso di costruire e progetto municipale**

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

2. La richiesta del permesso di costruire è composta dei seguenti atti:

- a) duplice copia della domanda di cui l'originale in bollo indirizzata all'Autorità comunale contenente:
- 1) generalità del richiedente;
  - 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
  - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
- b). documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
- c) progetto municipale.

3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.

4. Il progetto municipale è formato dai seguenti atti:

- a) estratto della mappa catastale;
- b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
- c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica. In caso di edifici di significativa valenza storico ambientale o costituenti tessuto storico dovrà essere redatto l'abaco degli elementi architettonici significativi, compresi quelli da ricostruire;
- d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
- f) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
- g) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
- h) rilievo e progetto del sistema idrografico superficiale e degli accorgimenti necessari per il loro corretto smaltimento;
- i) 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:
- 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 per la quale dovranno essere riportati tutti gli elementi che la costituiscono (abbaini, velux, camini, gronde ecc.);
  - le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;

- i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui con specifica indicazione di tutti i materiali di finitura in caso di assenza dei particolari costruttivi;
- i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
- nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso eseguite con tecniche eliograficamente riproducibili;

l) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici;

m) 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;

n) 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;

o) 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 di permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato dall'Autorità comunale in forma scritta ed è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

2. Il permesso di costruire rilasciato è pubblicato all'albo pretorio del Comune ed è annotato nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.

3. I permessi di costruire devono contenere:

- a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande di permesso di costruire);
- b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall'Autorità comunale, è allegato al permesso di costruire, della quale costituisce parte integrante;
- c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
- d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
- e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
- f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
- g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
- h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di permesso di costruire;
- i) negli atti di assenso edilizio onerosi. l'entità e le modalità di riscossione del contributo di permesso di costruire e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
- j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
- k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente

le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;

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

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

1. Il diniego del permesso di costruire è assunto dall'Autorità comunale, previo parere, obbligatorio non vincolante, della Commissione Edilizia.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del permesso di costruire.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.
4. Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per il diniego del permesso di costruire.

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

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

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

1. Il trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Autorità comunale 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 i del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

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

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

I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completato in tutte le sue parti, ivi comprese le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne.

Al fine di consentire i dovuti aggiornamenti cartografici, l'istanza deve essere corredata da estratto di mappa ed estratto di P.R.G., firmati dal richiedente, sui quali devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta e l'inserimento dell'edificio.

Dovranno altresì essere prodotti i file, compatibili con il sistema informatico comunale, riportanti i nuovi progetti ed i relativi accatastamenti, al fine di consentire l'aggiornamento delle planimetrie a disposizione degli uffici preposti.

2. Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di abitabilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di abitabilità sono redatte secondo i modelli allegati al presente Regolamento.
4. In particolare la domanda di abitabilità e/o usabilità deve contenere i seguenti elementi:
  - generalità e firma del titolare del provvedimento;
  - estremi del provvedimento suddetto;
  - esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera;
  - numero delle unità immobiliari per le quali viene richiesta l'abitabilità o agibilità, divise per locali accessori e pertinenze.

Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) Copia conforme del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure copia conforme della "Segnalazione certificata di inizio attività" inoltrata presso il Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del titolare del provvedimento che nell'ambito dell'entità immobiliare, per la quale viene richiesta l'abitabilità o agibilità, non sono comprese attività soggette al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi elencate nel D.M. 16/02/82;
- b) Denuncia all'I.S.P.E.S.L. degli impianti di riscaldamento aventi potenzialità globale superiore a 35 KW (30.000 Kcal/h);
- c) Qualora la potenzialità fosse inferiore a 35 KW (30.000Kcal/h), occorre una dichiarazione di un tecnico iscritto all'albo professionale che ne attesti la potenzialità;
- d) Per gli edifici ad uso civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 mt., deve essere prodotta una dichiarazione redatta da tecnico abilitato che attesti il rispetto delle norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione contenute nel D.M. 16 maggio 1987 n.246 (G.U. n.148 del 27 giugno 1987);
- e) Certificato di collaudo delle opere in cemento armato o strutture metalliche, oppure dichiarazione da parte del Direttore dei lavori che non sono state realizzate strutture per le quali necessita collaudo, o certificato di rispondenza rilasciato dal Genio Civile ai sensi della normativa vigente;
- f) Copia della denuncia di accatastamento all'U.T.E. con le planimetrie relative alle singole unità immobiliari;



- g) Planimetria dettagliata dell'impianto di smaltimento liquami e di approvvigionamento idrico con indicate dimensioni e materiali;
- h) Progetto e relazione di calcolo dell'impianto di riscaldamento;
- i) Progetto degli impianti descritti D.P.R. n.447 del 6/12/91 - art.4, lettere a), b), c), d,) e), f), g) (Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n.46, in materia di sicurezza degli impianti);
- l) Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della Legge 05/03/1990 n.46 art. 1;
- m) Certificato di collaudo per eventuali impianti di sollevamento;
- n) Autorizzazione allo scarico in fognatura ed all'allacciamento all'acquedotto comunale, oppure certificazione di regolare allacciamento e corretta realizzazione degli impianti idrici e di fognatura, rilasciato dallo stesso Ufficio;
- o) Dichiarazione del Direttore dei Lavori resa ai sensi dell'art. 4, del D.P.R. n. 425/94;
- p) Esaustiva documentazione fotografica.**

## **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.
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 spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.  
Per volumi tecnici si intendono quegli elementi sopra menzionati che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.  
Vengono viceversa escluse le antenne e gli impianti non relativi ai servizi condominiali ma previsti per servizi pubblici, in quanto non sono opere di natura tecnica e di conseguenza le strutture che le compongono vanno conteggiate nell'altezza quando superino di mt. 1 la pendenza delle falde e/o superino la linea di colmo.  
Per i fabbricati siti in centro storico non é ammesso costruire volumi tecnici che emergano dal perimetro delle falde.  
Per i fabbricati ricadenti in zone produttive eventuali silos o serbatoi sono considerati volumi tecnici.

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

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

2. Nei terreni in declivio tra il muro di sostegno a monte e a valle della costruzione e la costruzione stessa dovrà essere mantenuta una distanza minima di mt 5,00.
3. In caso contrario per i muri a valle l'altezza del fabbricato sarà misurata a partire dal piede del muro.
4. Le altezze dei muri di sostegno e/o contenimento non potranno essere su tutto il territorio Comunale di altezza superiore a mt 2,50.
5. Questa altezza potrà essere superata solo in casi eccezionali, previo sopralluogo del Tecnico Comunale e qualora ne sia accertata la necessità.
6. In sede progettuale si definirà 0,00 la quota pavimento finito del 1° solaio fuori terra, essa dovrà essere indicata in cantiere con cippi inamovibili e dovrà essere fissata in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.
7. Nelle aree pianeggianti il piano di intersezione tra il fabbricato e il terreno sistemato non potrà discostarsi dalla quota del piano stradale (strada pubblica o di uso pubblico) secondo una livelletta non superiore al 10% con un limite massimo di mt +1,50. Nelle aree collinari non è conteggiata al fine della determinazione dell'altezza massima ammissibile la trincea necessaria per accedere alle autorimesse solo nel caso in cui sia limitata ad un ingresso di larghezza massima di mt 6,00 e non superiori a mt 5,00 nel caso di accesso diretto.

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

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili -compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,50 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto 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] in proiezione ortogonale e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds)

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

Salvo specifiche prescrizioni di P.R.G.C. e nel rispetto delle distanze da strade (esistenti o in progetto) possono essere posizionati a confine tutti i locali totalmente interrati il cui estradosso di copertura, comprensivo dei materiali di finitura, sia situato alla quota del piano finito di campagna del sito interessato. In tal caso occorre stabilire con precisione la quota suddetta allo scopo di individuare il piano finito del cortile.

La pratica edilizia deve pertanto essere documentata con un dettagliato rilievo planialtimetrico riferito alle strade e ai lotti confinanti indicando le quote in prossimità del cortile.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le sopraelevazioni potranno essere edificate a confine purché sia presentato assenso del confinante formalizzato con atto regolarmente registrato e **trascritto da un Notaio**.

Nel novero delle nuove costruzioni sono anche compresi i muri di sostegno necessari al contenimento di terrapieni di nuova realizzazione (ad esempio: ampliamenti di cortili e giardini esistenti).

Le sopraelevazioni per adeguamento delle altezze possono avvenire o a confine o nel rispetto dei disposti del Codice Civile.

E' ammessa a sensi del Codice Civile la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete in aderenza senza finestre.

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

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

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

3. Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le pensiline a sbalzo aggettanti sino a mt 2,50 dal filo di fabbricazione di edifici di tipologia industriale o artigianale situati in zone di P.R.G. ove siano ammesse le attività produttive e commerciali in genere.

### **Art. 18. Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

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

sono escluse le superfici relative:

- a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura, del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti:
  - 1) *al ricovero dei veicoli sino al raggiungimento di una superficie pari al doppio di quella richiesta dalla Legge n° 122/1989 (Legge Tonioli);*
  - 2) *alla manovra dei veicoli purché la larghezza della corsia non sia maggiore di mt 6,00;*
- d) ai locali cantina di pertinenza delle unità residenziali presenti o previste nel fabbricato fino ad una superficie pari a 1/2 della superficie utile dell'unità immobiliare;
- e) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- f) ai cavedi.

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

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

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

intero come superfici destinate al calpestio.

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

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.
4. Ai fini del calcolo della volumetria possono essere detratti i vani sottotetto purché, in particolare per caratteristiche dimensionali o distributive, non siano di fatto utilizzabili per usi abitativi, produttivi, terziari o commerciali; sono comunque da computarsi nella volumetria i vani con almeno due delle seguenti caratteristiche:
  - accessibilità da scale con pendenza inferiore a 45 gradi;
  - altezza massima di mt 2,00 per i sottotetti di coperture piane, di mt 3,00 per i sottotetti di copertura a falde;
  - presenza di una finestra di dimensioni superiori a mq 0,30 per ogni locale.
5. Ai fini del calcolo della volumetria edificabile su ciascun lotto non possono essere considerate le superfici già sfruttate per precedenti edificazioni, indipendentemente da frazionamenti, accorpamenti, passaggi di proprietà.

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

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

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

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è comprendente le superfici fondiarie (SO 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 (m<sup>2</sup>)/(m<sup>2</sup>).

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 27bis. Disposizione transitoria**

1. Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12 comma 5 della L.R. 8/07/1999, n° 19 in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore generale.

## **TITOLO IV**

### **INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI**

### **DELLE COSTRUZIONI**

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

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
3. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
4. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di mariti 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 areazione.
6. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.
7. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 5 e 6 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
8. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico. (Fanno eccezione la fattispecie di strutture per parcheggi pubblici e privati sotterranei per i quali dovrà essere garantita con studi appropriati la sicurezza).
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.

#### **Art. 29. Allineamenti**

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

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

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a muoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
6. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
7. Tutte le piante autoctone del territorio comunale costituiscono patrimonio storico-ambientale della città.  
In centro storico e nelle aree CA1-CA2-CA3-CA6 è vietato abbattere, in assenza di specifica autorizzazione comunale, qualunque alberatura, avente diametro superiore a 15 cm misurato ad un metro dal colletto. In seguito ad abbattimenti autorizzati l'Autorità comunale può imporne la sostituzione con giovani esemplari di essenza analoga alla precedente o di essenza autoctona di dimensioni non inferiori a metri 2,50.

### **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 all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della



conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

5. Il Comune è tenuto ad effettuare i soli controlli che la normativa vigente gli impone espressamente e solo di questi è responsabile, fatti salvi i controlli degli altri enti od organi preposti.

A titolo puramente riassuntivo e fatte salve tutte le prescrizioni normative vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori dovranno essere garantiti i seguenti requisiti:

#### Requisiti di carattere acustico

- a) Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su manufatti esistenti, sottoposti a ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico.
- b) I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
  - rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
  - rumori e suoni provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
  - rumori provenienti da laboratori e da industrie.

#### Requisiti illuminotecnici

- a) L'illuminazione diurna di locali deve essere anche naturale e diretta con la sola eccezione dei seguenti casi:
  - locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni;
  - locali non destinati alla permanenza di persone;
  - spazi di cottura;
  - spazi destinati al disimpegno ed a collegamenti orizzontali e verticali.
- b) Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
- c) La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto e quando non sia previsto un mutamento della destinazione d'uso.

#### Requisiti relativi all'aerazione

- a) Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
- b) Aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
- c) Possono fruire di sola aerazione artificiale i locali individuati al punto precedente.  
La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di 3 piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, posto sulla copertura, ad aspirazione continua.
- d) I locali destinati alla permanenza di persone, che fruiscono di aerazione naturale devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato.
- e) Nei casi installazione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco, sentito l'A.S.L. può stabilire prescrizioni particolari, tenendo conto dei vari tipi di locali, delle dimensioni, della destinazione d'uso, del tipo di edificio (esistente o di nuova costruzione). A questo scopo la domanda di permesso di costruire deve essere corredata di uno schema dell'impianto e, se necessario, del progetto esecutivo del medesimo. Il rilascio del certificato d'abitabilità o agibilità è subordinato alla certificazione di collaudo dell'impianto da parte di un tecnico abilitato o alla certificazione dell'installatore secondo le previsioni vigenti in materia.

### Requisiti relativi all'accessibilità ed uso

- a) La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni parte.
- b) Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.
- c) Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani abitabili.
- d) Gli edifici residenziali con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi in duplex, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso. Le rampe delle scale di collegamento tra i piani che costituiscono alloggi su più livelli non possono avere la larghezza inferiore a cm. 90.
- e) Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
- f) Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura e di un bagno.
- g) Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di uno spazio cottura, di un bagno e di un ripostiglio.
  - a. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere di norma almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo; sono esclusi da tale prescrizione i locali di servizio.
  - i) I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati così da consentire una razionale utilizzazione dei locali.
  - l) Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e attività artigianali.
  - m) Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati per la circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
  - n) I sopralchi devono essere dotati di parapetti.
  - o) Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
  - p) Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
  - q) Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.
  - r) I progetti riguardanti la costruzione e il recupero di edifici pubblici o di interesse pubblico, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli edifici privati devono essere redatti in conformità alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.
  - s) Nelle progettazioni delle varie costruzioni dovranno essere dimostrate con appositi elaborati le soluzioni progettuali adottate o adottabili per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

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

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale non solo per tipologie e materiali ma anche per volumi e proporzioni.
2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
3. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
4. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.

5. 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 storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.

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

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

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

6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

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

### **Art. 34. Interventi urgenti**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.

2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

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

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

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune il permesso di costruire, 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 e dall'apposito regolamento comunale.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio del permesso di costruire 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. Il permesso di costruire contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti. Ulteriori proroghe dovranno essere regolate da successive autorizzazioni.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
8. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nell'art. 47, sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.

## **TITOLO V**

### **PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### **Art. 36. 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 [ml] 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 0,5 m.
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.
4. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:
  - a) per le nuove costruzioni, nei casi di:
    - ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
    - 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;
    - 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:
    - interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
    - interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.
5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di abitabilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.
6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,60 m. Per i soppalchi le altezze sono regolate dall'art. 55.

#### **Art. 37. Antenne**

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono

essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

3. L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.

Fatti salvi i disposti della L. n° 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" del D.L. 04/09/2002, n° 198 e s.m.i..

Gli impianti fissi di telefonia mobile devono essere realizzati adottando le tecnologie volte a conseguire la minimizzazione della produzione di valori di campo elettromagnetico ai fini della tutela della salute pubblica. E' vietata all'interno delle aree residenziali e delle aree a standard urbanistici la localizzazione di ripetitori per l'emittenza radio-TV.

Nelle parti di territorio aventi caratteristiche di pregio storico-ambientale, nel Centro Storico, gli interventi previsti dagli Enti, anche per l'erogazione dei servizi, devono essere realizzati avendo cura di non compromettere le preesistenze, pertanto:

- a) gli interventi fuori terra previsti per le aree di Centro Storico dovranno rispettare le tipologie architettoniche esistenti ed i materiali previsti ai seguenti articoli.
- b) gli interventi da realizzarsi in aree di particolare pregio ambientale quali ad esempio i crinali collinari sono soggette al rispetto delle tipologie e dei materiali tradizionali.

Ogni intervento è comunque subordinato al parere di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

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

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono formate 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. In particolare, l'applicazione di tende ed ingressi o vetrine di negozi è autorizzabile caso per caso, quando esse non siano di ostacolo al transito veicolare e quindi insistano su marciapiede rilevato e non deturpino l'estetica del fabbricato. La struttura rigida, nella posizione di massima estensione, dovrà presentare un'altezza dal piano del marciapiede superiore a mt 2,2. Nel caso l'intervento riguardi edifici aventi l'obbligo di restauro di facciata i progetti dovranno dimostrare requisiti di unitarietà con il contesto e con le preesistenze nonché il loro inserimento architettonico generale nell'edificio.

4. I progetti dei fabbricati di nuova costruzione o da ristrutturare con locali destinati a negozi ed esercizi pubblici devono già essere predisposti per accogliere insegne e vetrine. Le insegne dovranno collocarsi nei vai prestabiliti. Quelle previste sugli edifici devono armonizzarsi con le linee architettoniche dell'edificio. Egual criterio del comma precedente dovrà applicarsi per i fabbricati destinati ad attrezzature commerciali, industriali, artigianali o alberghiere.

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

6. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala

non inferiore a 1:20.

7. 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.

8. I provvedimenti di cui al comma 4 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

9. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 35, commi 4, 5, 6,7.

10. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

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

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

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

3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del Piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal Piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.

6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

### **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 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 m<sup>2</sup>
  - altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 m<sup>2</sup>
  - altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 m<sup>2</sup>.
5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.
8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

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

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

#### **Art. 42. Misure per contrastare la presenza e proliferazione degli animali nocivi nelle costruzioni e nei centri abitati**

1. I proprietari e gli amministratori degli stabili esistenti devono effettuare le necessarie operazioni di pulizia, disinfestazione ed allontanamento dei colombi con applicazione delle misure cautelari previste ai commi successivi.
2. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare l'ingresso e lo stanziamento di colombi ed animali nocivi in genere.
3. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
4. 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.



5. 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.
6. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.
7. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'Autorità comunale, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

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

1. Fatte salve diverse disposizioni dettate dal P.R.G. per aree specifiche i muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2,50 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 2,50 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate, da confine e da strade.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiale e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento. Nei casi specifici in cui l'intervento possa pregiudicare, (rispettando le prescrizioni soprariportate), le caratteristiche stradali, l'autorità competente, sentito il parere della Commissione Edilizia potrà consentire la realizzazione di muri controripa anche a distanze inferiori purché venga sempre assicurata la distanza di mt 1,00 dal ciglio stradale.
4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati *preferibilmente* in laterizio o pietra naturale *o comunque rivestiti con essenze sempreverdi*.  
L'autorità comunale, sentita la commissione edilizia, ha la facoltà di prescrivere l'uso specifico di materiali o tecniche costruttive ogni qual volta reputi che esistano delle preesistenze aventi carattere di unitarietà, o valenze ambientali, architettoniche, paesaggistiche.
5. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
6. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione. Nel caso di muri in cemento può richiedere l'uso di additivi coloranti o il rivestimento del manufatto in laterizio o pietra naturale.

#### **Art. 44. Numeri civici**

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.
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. Parapetti e ringhiere**

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta di uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.
2. I manufatti di cui sopra devono:
  - avere altezza non inferiore a 1,00 m. e non superiore a 2,00 m; quando la recinzione sia eseguita con muro sottostante alla cancellata, l'altezza del muro non dovrà superare i cm 0,80
  - presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia non devono:
  - essere scalabili;
  - presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere i materiali devono essere consoni alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e/o del contesto ambientale del sito; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.
4. L'autorità competente, sentita la commissione edilizia ha la facoltà di prescrivere l'uso di materiali specifici.

#### **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, livelletta ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 mt., dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.

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

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

#### **Art. 47. Passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 2,5 m. e superiore a 9,00 m.

5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 5,00 m. Nel caso in cui il passaggio carraio sia lungo 9,00 mt l'arretramento minimo da rispettarsi sarà di m. 3,00

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. Per ogni passo carrabile, dovrà essere realizzata, prima dell'immissione sul suolo pubblico idonea raccolta per le acque meteoriche avente eguale larghezza dell'accesso.

7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

8. Per gli accessi a fabbricati esistenti che vengano adeguati è possibile, sentita la Commissione Edilizia, il mantenimento della posizione esistente, a condizione che vengano predisposti automatismi di apertura e chiusura dei cancelli.

L'Autorità Comunale ha la possibilità di richiedere l'arretramento e la regolarizzazione di tali accessi nel caso in cui la situazione dei luoghi presenti problemi di pericolo e loro possibilità di soluzione.

9. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.

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

1. Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.

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

### **Art. 49. Portici e “pilotis”**

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,00 m di larghezza e 3,00 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 5,00 m.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a “pilotis” non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti e la loro altezza netta non dovrà essere inferiore a 2,70 m.
4. Per le aree porticate o a “pilotis” aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

### **Art. 50. Prefabbricati**

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

### **Art. 50 bis. Bassi fabbricati**

- 1. I bassi fabbricati devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche e devono armonizzarsi con l'edificio o gli edifici adiacenti.**
  - 2. I bassi fabbricati devono essere realizzati con muratura rifinita con mattoni a vista o intonacata con tinte adeguate all'ambiente in cui sono collocati.**
  - 3. I bassi fabbricati devono avere una distanza minima pari a 3,00 mt. dai confini.**
- Il tetto deve avere una pendenza massima del 40%, ed essere realizzata con orditura in legno e manto di copertura in coppi.**

### **Art. 51. Rampe**

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:
  - a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
  - c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:

- a) 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.

6. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

7. Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.

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

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art.33.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

3. Le recinzioni di nuova costruzione verso spazi-pubblici possono essere realizzate:

a) con muro pieno di altezza massima di m 2,50 in centro storico o nelle aree di pertinenza degli edifici classificati beni culturali ed ambientali allorquando, ad insindacabile giudizio dell'Autorità Comunale, sentita la commissione edilizia, si trovino in un contesto ambientale adatto;

b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,80 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00 m;

c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,5 m con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal codice civile;

4. Le recinzioni tra proprietà private possono essere realizzate chiuse di altezza massime di mt 3,00. Non è permesso addossarsi costruzioni di qualsiasi genere siano esse definitive o precarie senza l'assenso del confinante.

5. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva o in caso di edifici storici o classificati beni culturali ed ambientali la cui tipologia architettonica lo richieda.

6. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono quelli previsti al precedente art. 43.

7. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono quelli previsti dall'art. 45.

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

9. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a m 2,70 ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 47, comma 5.

10. 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.

11. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

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

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

2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 2,30 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,00 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

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

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

### **Art. 54. Servitù pubbliche**

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

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

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

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

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

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

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

## **Art. 55. Soppalchi**

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

2. La realizzazione del soppalco è:

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

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

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

4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani ( $N_p$ ) ai sensi dell'art. 15: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume ( $V$ ) di cui all'art. 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda ( $S_{ul}$ ) 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, comici, 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)  $\frac{1}{5}$  della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,5 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
- b) 1,5 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.
- c) 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,20 m.
- d) 0,40 m per corpi di edifici dotati di marciapiede rilevato il cui oggetto sia compreso tra un'altezza di 2,20 m e 4,50 m.

3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

## **Art. 57. Strade private**

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo

previste dall'ordinamento vigente.

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

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

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.

5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di ..... (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. 59. Disposizioni relative a parcheggi per le nuove costruzioni e per variazioni delle destinazioni d'uso in edifici esistenti**



1. Le aree da destinarsi a parcheggio, dovute ai sensi dell'art 2 della Legge n° 122 del 24 Marzo 1989 e quelle dovute ai sensi delle norme di PRG debbono essere ricavate in spazi di pertinenza degli edifici interessati dall'intervento che debbono preferibilmente essere esterni agli stessi.  
In caso di impossibilità possono essere ricavate negli interrati o all'interno delle costruzioni.
2. Le aree dovute ai sensi della L. 122/89 dovranno in ogni caso rimanere libere da chiusure e dovranno essere mantenute di pertinenza dell'intero edificio.
3. Le aree dovute ai sensi delle norme di P.R.G. dovranno rimanere di pertinenza delle unità immobiliari sede delle singole attività.
4. Le aree dovute ai sensi dei commi precedenti dovranno essere vincolate con atto pubblico, registrato e trascritto, a parcheggio finalizzato a tutte le unità immobiliari dell'edificio.
5. Le autorimesse individuali non potranno costituire superficie ai fini del soddisfacimento dei requisiti di cui al presente articolo.

## **TITOLO VI**

### **ESECUZIONE DELLE OPERE**

#### **Art. 60. Prescrizioni generali**

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

#### **Art. 61. Richiesta e consegna di punti fissi**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'aveute 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'aveute 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. 62. 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 segnalazione certificata 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 corredato degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione

dell'inizio dei lavori.

3. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.

4. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.

5. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile, di cantiere).

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

### **Art. 63. Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

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

2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale il relativo permesso di costruire 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, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Autorità comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.

4. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm<sup>2</sup>, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.

7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

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

del Comune.

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

#### **Art. 64. Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali**

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

#### **Art. 65. 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 permesso di costruire all'Autorità comunale.
3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.

5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire 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. 66. Rinvenimenti**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione all'Autorità comunale del reperimento; l'Autorità comunale richiede l'intervento degli enti predetti, senza dilazione; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.
3. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.

#### **Art. 67. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici**

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del permesso di costruire 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 segnalazione certificata 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. 68. Vigilanza e coercizione**

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

#### **Art. 69. 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. 70. Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali**

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

#### **Art. 71. Deroghe**

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

## APPENDICE

### NORME GUIDA PER IL CENTRO STORICO ED AREE ASSIMILATE

#### (CA1 - CA2 - CA3 - CA6)

La presente normativa stabilisce i metodi del restauro e di ristrutturazione dei piani verticali degli edifici in Centro Storico e aree assimilate, indicando per ogni singolo elemento od oggetto di facciata, i materiali, i colori e le forme da impiegarsi.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, anche con forme diverse, conseguenti a strumenti urbanistici esecutivi, le nuove parti dovranno essere riprogettate seguendo i medesimi criteri.

La normativa viene divisa per parti omogenee a significare che, per ogni intervento relativo ad una parte omogenea, tutti gli elementi che la compongono devono essere presi in considerazione globalmente.

Pertanto, nel caso di richiesta di restauro globale di facciata, sostituzione di un singolo oggetto o progettazione ex novo, tutti gli elementi incongrui della stessa parte omogenea devono essere rimossi.

Le parti omogenee sono così di seguito illustrate:

1. coperture;
2. superfici di facciata; elementi di finitura;
3. impianti tecnologici di pubblico interesse;
4. impianti tecnologici privati.

I criteri di intervento su ogni singola parte omogenea dovranno attenersi alle seguenti indicazioni normative:

#### **1. COPERTURE**

Fanno parte delle coperture gli elementi che seguono.

##### **1.1 Manto di copertura**

La copertura dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tradizione storica, che prevede l'uso esclusivo di coppi in laterizio.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti, con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi coppi anticati ad integrazione di quelli non recuperabili: negli edifici vincolati dalla **D.Lgs 42/04 Legge 490/99** è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero ed è fatto divieto di realizzare sistemi strutturali in cemento armato.

**In tutte le aree abitative sono vietate le tegole in cemento, fatto salvi ampliamenti di tetti esistenti di piccole dimensioni, già realizzati con tegole di cemento. Detti ampliamenti non potranno avere una superficie maggiore pari al 20% della copertura in oggetto. Viene richiesta la sostituzione del manto di copertura per tutti gli altri casi.**

##### **1.2 Canne fumarie e torrini esalatori.**

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo: se ciò non è possibile, è consentita la ricostruzione, conservando le forme precedenti ed impiegando le medesime tecniche costruttive.

In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento saranno consentibili solo per reali esigenze funzionali e di tutela ambientale.



Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. In tal caso, dovrà essere fatto un rilievo fotografico delle preesistenze rilevabili su fabbricati aventi caratteristiche analoghe, da sottoporre all'Autorità Comunale, che a sua volta lo sottoporrà all'esame della Commissione Edilizia.

Sono da escludersi pertanto canne fumarie e comignoli in materiali diversi dal mattone faccia-a-vista, che comunque deve essere materiale di recupero, e dal laterizio intonacato. L'eventuale intonaco della canna fumaria deve essere dipinto dello stesso colore della facciata, E' altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli. I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. E' normalmente vietato costruire canne da fumo applicate alle parti visibili dello spazio pubblico:

potranno essere prese in esame soluzioni esterne purché inserite in un progetto unitario della facciata e/o delle coperture.

### **1.3 Abbaini, lucernari e terrazzini sopratetto.**

In caso di progetti finalizzati al recupero ai fini abitativi del sottotetto ai sensi della L.R. 21/1999, è possibile inserire nuovi abbaini o lucernari le cui dimensioni dovranno essere le minime indispensabili per garantire il rapporto aero-illuminante dei locali sottostanti.

Nel caso in cui il rispetto di tale rapporto richieda la realizzazione di elementi fuori scala, i nuovi abbaini dovranno comunque avere proporzioni adeguate rispetto alla composizione architettonica della facciata. Sarà quindi possibile valutare l'inserimento di sistemi di aero-illuminazione integrativi a raso tetto.

Nel caso in cui le visuali prospettiche dalla pubblica via o dalle piazze limitrofe non vengano alterate. sarà possibile inserire terrazzini ricavati nelle falde a condizione che le loro proporzioni siano ridotte rispetto alla superficie del tetto ed i materiali di finitura e di rivestimento siano in colore simile alla tonalità della copertura.

I nuovi inserimenti dovranno, per forma, dimensione, tipologia costruttiva. armonizzarsi con l'edificio e rifarsi alle preesistenze rilevabili nel contesto ambientale in cui sono previsti.

Per tutti gli abbaini esistenti nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; se ciò non è possibile è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura potrà essere eventualmente consentito nei casi in cui l'edificio non prospetti su piazze o slarghi che rendano facilmente percepibile la loro visione dal punto di vista prospettico.

In ogni caso a tale riguardo l'Autorità Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere l'inserimento di altri sistemi di illuminazione.

Sono da escludersi in modo categorico superfici a specchio.

### **1.4 Antenne televisive**

Le antenne televisive dovranno essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici.

Ogni qualvolta sia possibile, l'installazione dell'antenna dovrà avvenire sulla falda interna e, quindi, non sulla falda prospiciente la pubblica via.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

Le antenne paraboliche sono consentite solo se posizionate sulla falda interna e dovranno essere mimetizzate, dal punto di vista cromatico, con la copertura

### **1.5 Cornicioni e mensole di gronda**

Gli aggetti di gronda, in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro conservativo. Se ciò non è possibile, possono essere ricostruiti seguendo le forme, l'oggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

E' vietato l'uso di elementi costruttivi non tradizionali quali:

- travetti di cemento precompresso in luogo di passafuori in legno;
- legname perlinato in luogo del tradizionale tetto a vista;
- tavelloni forati o solerte in cemento armato (anche se intonacati). in luogo del laterizio pieno
- cornicioni in cemento a vista.

Le cornici in intonaco, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative, devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente.

## 1.6 Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame.

E' da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico e dell'acciaio e della lamiera zincata.

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare ed è escluso quindi lo sviluppo quadrato o rettangolare, e riproporre secondo i moduli della tradizione, rosoni, gocciolatoi, sifoni ecc.

Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali e, comunque, non devono interrompere o schermare particolari architettonici e decorativi. In presenza di aggetti e comici orizzontali, devono rispettarne l'integrità e sagomarsi in andamento curvilineo, mantenendo comunque l'assialità.

La parte terminale del pluviale dovrà essere posizionata sotto traccia per metri 2,50 e raccordata alla fognatura comunale.

## 1.7 Pannelli solari e impianti tecnologici in genere.

E' vietato installare pannelli solari ed impianti tecnologici in genere sulle coperture dei fabbricati.

E' vietato installare impianti tecnologici che non siano perfettamente mimetizzati nel contesto sulle facciate verso la pubblica via.

**E' consentita l'installazione degli impianti fotovoltaici.**

**Per quanto concerne l'installazione di pannelli fotovoltaici, è vietata:**

- **l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra;**
- **l'installazione di pannelli fotovoltaici specchianti;**
- **l'installazione di pannelli fotovoltaici di forme irregolari.**

**Sono dunque ammessi:**

- **interventi di installazione di pannelli fotovoltaici integrati;**
- **interventi di installazione di pannelli fotovoltaici che abbiano pendenza uguale a quella del tetto su cui vengono installati.**

**Pertanto è resa obbligatoria l'installazione:**

- **di pannelli fotovoltaici con forme geometriche regolari;**
- **di pannelli fotovoltaici bruniti.**

**Nel Centro Storico è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici solamente di tipo integrato.**

**Nelle altre zone del centro abitato è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici di tipo complanare.**

L'Autorità Comunale, sentita la Commissione Edilizia, avrà facoltà di valutare casi specifici in eccezione a quanto sopra, solo nel caso in cui venga documentata l'impossibilità di trovare altra soluzione e vengano dimostrati gli accorgimenti necessari per mimetizzare l'impatto estetico delle opere.

Eventuali impianti in genere potranno essere posizionati sulle facciate verso cortile; anche in questo caso è necessario trovare le soluzioni meno impattanti possibili.

## 2. SUPERFICI DI FACCIATA

### 2.1 Intonaci.

E' sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse a meno che sia insindacabilmente dimostrata l'assoluta mancanza di volontà a partecipare all'intervento da parte dell'altra proprietà, comprese altresì le fronti delle canne fiumane e dei comignoli, purché concepite per essere intonacate.

In nessun caso è consentito che il ripristino della superficie parietale rimanga a vista, senza essere successivamente tinteggiata.

Laddove esistano lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile come cornici orizzontali, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc. non potranno essere sostituite da materiale lapideo.

Pertanto, nel caso di lacune, è obbligatoria la ricostruzione, che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama, usando malta composta dagli stessi componenti di quella originale.

In assenza del bugnato a piano terra, l'intonaco deve essere esteso fino alla quota dello zoccolo, che non potrà essere realizzato in materiale lapideo.

L'intervento di risanamento e rifacimento degli intonaci dovrà aver cura di recuperare e di evidenziare eventuali lapidi commemorative, indicative, ferri battuti, icone e quant'altro particolare costituisca documentazione dell'evoluzione storica dell'edificio.

## 2.2 Rivestimenti di facciata.

Nel restauro di facciata é fatto obbligo di evidenziare e recuperare gli elementi decorativi ed i particolari architettonici significativi.

In sede di restauro, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria degli edifici, dovranno essere eliminati i rivestimenti lapidei o le balze di marmo o altri materiali non pertinenti recenti incongruenti rispetto alla tipologia architettonica delle facciate e dovrà essere ripristinato l'intonaco o il rivestimento originario o comunque proprio della costruzione.

## 2.3 Coloriture e tinteggiature

Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture, devono essere tinteggiati. La tinteggiatura dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali. Sono in particolar modo preferibili le tecniche ad affresco a calce. E' vietato l'uso di pitture lavabili e di tecniche da stendere a spatola, tipo sovrintonaci plastici.

Tutti gli interventi di restauro, ristrutturazione e di manutenzione straordinaria delle facciate dovranno prevedere anche la tinteggiatura delle medesime.

Nel caso in cui l'intervento riguardi unicamente la tinteggiatura o la ritinteggiatura delle facciate esistenti, l'interessato dovrà segnalare all'autorità comunale l'intervento, **mediante il modello di comunicazione di edilizia libera, con la dicitura di manutenzione ordinaria.**

L'autorità comunale *sentita la Commissione Edilizia per quanto attende la comunicazione* ha facoltà, nel caso in cui sussistano motivi di sicurezza e di decoro, di ingiungere con ordinanza la rimessa in pristino e/o la ritinteggiatura delle facciate ritenute indecorose o trascurate.

## 2.4 Serramenti interni ed esterni.

Nel caso di rifacimento di serramenti d'oscuramento esterni, dovranno essere mantenute invariate le forme, la lavorazione ed i materiali del tipo tradizionale a persiana alla piemontese, uniformando le tipologie se di forma differente.

Sono ammessi soltanto serramenti smaltati con vernici non trasparenti. E' escluso l'uso di persiane avvolgibili se non esistenti e previste sin dall'impianto dell'edificio (ad esempio per edifici inizio secolo o edifici Liberty).

E' vietato l'uso di infissi esterni nelle finestre a piano terra, prospicienti la pubblica via, con apertura verso l'esterno. In questo caso è solo ammesso l'uso di scuretti posti verso l'interno o, dopo attenta valutazione, l'uso di persiane scorrevoli su rotaie.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta degli infissi che, se non possono essere recuperati, dovranno essere di forma e lavorazione tradizionali.

La colorazione degli infissi, che dovrà essere unitaria su tutta la facciata, dovrà armonizzarsi con la tonalità di quest'ultima.

L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti, scompartati a più luci, smaltato con vernici del tipo non trasparente con l'inserimento di vetri non a specchio.

In casi eccezionali, specie per la soluzione di infissi di taglio particolare, potrà essere assentito l'uso del ferro, dell'alluminio preverniciato, dei serramenti in **PVC e alluminio**, o di altro materiale, di colore da concordarsi con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura dei colori ammissibili o al quale sarà necessario far pervenire la prova di campionatura dell'anta.

In ogni caso, tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee per forma e colorazione.

## **2.5 Porte, portoni e vetrine**

Porte, portoni e vetrine sono elementi essenziali dell'immagine degli edifici e ogni intervento previsto su questi ultimi deve presupporre una particolare attenzione. Dovrà essere pertanto obiettivo principale la salvaguardia di quegli elementi significativi dal punto di vista architettonico-ambientale.

In caso di porte e portoni in legno di qualità estetica e ben conservati ne è consentita la sola manutenzione. Nel caso di infissi in legno estremamente degradati potrà esserne consentita la sostituzione con infissi di tipo tradizionale.

La collocazione degli infissi di porte e portoni al piano terreno, fermo restando il concetto di recupero dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi dei piani superiori.

In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente e quant'altro sia incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

In Centro Storico sarà possibile consentire l'apertura di nuove vetrine finalizzate alla riqualificazione commerciale di quei siti purché la campitura delle nuove aperture non sia in contrasto con i vuoti e i pieni architettonici degli edifici circostanti. Saranno quindi da evitare aperture aventi luci eccessive e la formazione di tagli con dimensioni non proporzionate rispetto alle aperture soprastanti.

Nelle aperture storicizzate non potranno essere sostituiti od eliminati i portoni di chiusura degli ingressi con altri di diverso materiale, salvo casi di trasformazione complessiva comunque da valutarsi di volta in volta.

Nelle aperture non coeve all'architettura o comunque non storicizzate può essere autorizzata l'installazione di infissi esterni in legno, ferro o alluminio, purché di colore armonizzato con la facciata. Sono comunque esclusi vetri a specchio o colorati e suddivisione del tipo "all'inglese".

Può essere mantenuta, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti mentre non è ammessa l'installazione ex novo, se non nei casi di motivate ragioni di funzionalità, di serrande esclusivamente del tipo a maglia, verniciate con i colori analoghi alle altre parti metalliche presenti in facciata.

Negli interventi di ristrutturazione e restauro il concetto guida per la previsione delle vetrine ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici. Le nuove vetrine dovranno essere arretrate dal filo esterno della facciata di almeno una testa di mattoni (circa cm. 13), dovranno impiegare materiali consoni all'immagine storica e dovranno uniformarsi o tenere conto del taglio di tutte le aperture degli edifici limitrofi.

## **2.6 Grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti.**

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici e come tali devono essere salvaguardati.

E' vietato rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate quando siano di particolare pregio e comunque quando siano realizzati con tecniche antiche.

Sono salvaguardati anche i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, porta-stendardi, banderuole segnamento.

E' prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione di elementi identici per forme, colori, materiali e tecniche esecutive.

La colorazione di tutti questi elementi in fermo di norma dovrà essere naturale, appositamente protetta con vernici trasparenti opache.

## **3. IMPIANTI TECNOLOGICI DI PUBBLICO INTERESSE**

Per impianti tecnologici pubblici si intendono quelli della rete idrica, elettrica, telefonica del gas e del teleriscaldamento.

Nel caso di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria generale delle facciate devono essere riordinati in modo organico i cavi e gli elementi che costituiscono gli impianti tecnologici pubblici

in modo da rendere pienamente leggibile l'architettura delle facciate occultando il più possibile alla vista cavi e scatole. Pertanto i criteri guida dovranno essere:

- calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle cellule edilizie e ogni qual volta sia possibile schermate dai pluviali di gronda.
- percorsi orizzontali posti di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda o schermati inferiormente dalle fasce marcapiano e dipinti nello stesso colore della fascia.
- realizzazione, ovunque ciò non comprometta la qualità dell'edificio, di condotti sottotraccia.

Le tubazioni del gas devono trovare alloggiamento per quanto possibile sulle facciate interne degli edifici. Gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale o in plastica, posti a filo muro e trattati per accogliere un intonaco identico a quello della parete e tinteggiate del colore della facciata. Su facciate a mattone faccia a vista saranno consentiti sportelli con telaio in ferro e rivestimento con mattoni di recupero simili a quelli della facciata.

Tutte le nicchie dei contatori devono essere precedentemente concordate con i tecnici dei rispettivi enti in modo da trovare la soluzione ottimale per ogni singolo caso cercando di accorpare il più possibile gli impianti.

#### **4. IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI**

Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, le buche delle lettere e le cassette postali, gli impianti di refrigerazione, le caldaie esterne e altri elementi che vengono apposti alle facciate degli edifici.

Tutte le installazioni di tali impianti devono rispettare le partiture architettoniche della facciata. L'apposizione dei campanelli, citofoni e videocitofoni, deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta evitando la manomissione delle cornici decorative.

Ogni qual volta si proceda alla revisione generale dell'impianto, dovranno essere eliminati i campanelli multipli prevedendo soluzioni organiche ordinate in un'unica pulsantiera.

Le targhe di segnaletica degli studi e uffici professionali dovranno essere realizzate con materiali e tecniche consoni con il contesto in cui vengono inseriti e dovranno, per ogni edificio, essere realizzate in eguale forma, materiale e grafica e applicate in facciata in modo da essere allineate orizzontalmente e verticalmente. E' preferibile l'uso dell'ottone e del bronzo.

Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno del vano ingresso.

E' vietata l'installazione su facciate prospicienti la pubblica via di gruppi di refrigeramento, caldaie e altri impianti simili. Ne é tollerata l'installazione, quando non sia possibile trovare una soluzione più adatta, se mimetizzata nelle finestre, nelle vetrine quando l'ingombro dell'apparecchiatura sia collocato all'interno e non all'esterno e la sua facciata sia tenuta a filo muro.

Eguale criterio dovrà essere adottato per i distributori automatici dei rivenditori autorizzati, per i bancomat ed altre apparecchiature di servizio che potranno essere consentiti esclusivamente nel caso in cui vengano collocati nel contesto del serramento.

**ALLEGATI**

**MODELLO 1**

Comune di ..... (Provincia di .....

**CERTIFICATO URBANISTICO (C.U.)**

Richiesto da ..... in qualità di (1) .....  
 ..... per l'immobile sito in ..... n .....,  
 descritto al catasto al foglio ..... particelle .....

L'immobile sopra descritto è assoggettato alle seguenti

**1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia**

Disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile

.....

Piano Regolatore Generale o Variante .....

Strumenti urbanistici esecutivi .....

Regolamento Edilizio .....

Altri regolamenti comunali .....

**2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.**

Area urbanistica in cui è compreso l'immobile, e sua destinazione prevalente .....

Destinazioni d'uso ammesse .....

Tipi di intervento ammessi .....

Indice di densità edilizia fondiaria (If) .....

Rapporto di copertura (Rc) .....

**3. Vincoli incidenti sull'immobile**

Comportanti speciali autorizzazioni .....

Data

L'Autorità comunale

**MODELLO 2**

Comune di ..... (Provincia di .....)

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

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta del Signor ..... residente in .....

Via ..... pervenuta in data ..... prot.lo .....,

al fine di ottenere il certificato di destinazione urbanistica;

Visto l'art. 18 c. 2° della L. 28/02/1985 n° 47;

Visto il P.R.G.C. ....

Visto il regolamento edilizio approvato .....

**DICHIARA E CERTIFICA**

che gli immobili ubicati nel territorio del Comune di Veza d'Alba così distinti nella mappa del Catasto Terreni allegato alla domanda: F..... particelle ..... sono assoggettati alle seguenti:

**1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia**

Disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile .....

Piano Regolatore Generale o Variante .....

Strumenti urbanistici esecutivi .....

Regolamento Edilizio .....

**2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.**

Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno, e destinazioni d'uso ammesse

.....

Modalità d'intervento consentite .....

Volume delle costruzioni consentito (V) .....

Superficie utile lorda delle costruzioni consentita (Sul) .....

**3. Vincoli incidenti sull'immobile**

Espropriativi .....

Comportanti l'inedificabilità .....

Comportanti speciali autorizzazioni .....

Data

L'Autorità comunale



**MODELLO 3****RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO MUNICIPALE**

Descrizione del sito d'insediamento e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo .....

Tipo di intervento, destinazione d'uso, modalità di attuazione .....

Requisiti urbanistici, vincoli e condizioni .....

Caratteri dell'intervento edilizia:

- collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato .....
- caratteri compositivi ed ambientali .....
- organizzazione e funzionalità degli spazi interni e loro relazione (nel caso di interventi di rilevanti dimensioni soggetti a piano esecutivo) .....
- caratteri tecnologici .....
- opere di urbanizzazione esistenti e previste .....

**Calcolo dei volumi e delle superfici per l'area d'intervento**

Superficie territoriale (St) .....

Superficie fondiaria (Sf) .....

Indice di densità edilizia territoriale (It) .....

Indice di densità edilizia fondiaria (If) .....

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) .....

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) .....

Rapporto di copertura (Rc) .....

(*)		ammesso/a	esistente	realizzabile	in progetto
(V)	m <sup>3</sup>				
(Sul)	m <sup>2</sup>				
(Sc)	m <sup>2</sup>				
(H)	m		/	/	
(Np)			/	/	
(Dc)	m		/	/	
(D)	m		/	/	
(Ds)	m		/	/	

(\*) I simboli riportati nella colonna corrispondono alle definizioni inserite nell'articolo del Regolamento Edilizio.

Data .....

Il Richiedente

Il Progettista

**MODELLO 4**







**MODELLO 5**
**COMUNE DI VEZZA D'ALBA**  
**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

 UFFICIO TECNICO  
 SERVIZIO EDILIZIA ED URBANISTICA

**PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO N.                    /**

PRATICA EDILIZIA N.                    /

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Vista la domanda presentata in data                    prot. n.                    da                    residente in                    n°                    ,c.f.                    ; con la quale veniva richiesto il Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di:

sull'area o sull'immobile distinto a Catasto al Foglio                    mappali nn.:                    in

- Visto il titolo che legittima la richiesta;
- Visto il progetto dei lavori a firma                    c.f.                    ;
- Visto il Parere della Commissione Igienico - Edilizia espresso nella seduta del                    ;
- Visto il parere dell'A.S.L. in data                    a norma dell'Art. 220 T.U. Leggi Sanitarie approvato in data 27-7-1934, con R.D. n.1265;
- Vista la dichiarazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380 e s.m.i.;
- Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;
- Visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni;
- Visto il capo IV° del titolo II° della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e la legge 6 agosto 1967 n. 765;
- Vista la legge 5-8-1978 n.457, 25-3-1982 n.94
- Visto l'art. 4 della legge 4-12-1993 n.493 come sostituito dal comma 60, art.2 della legge 23-12-1996 n.662;
- Viste le leggi 1-6-1939 n.1089; 29-6-1939 n.1497; 8-8-1985 n.431; 6-12-1991 n.394;
- Vista la legge 9-1-1989 n.13 modificata dalla legge 27-2-1989 n.62 ed il d.m. 14-6-1989 n.236 e s.m.i.;
- Vista la legge 9-1-1989 n.122;
- Vista la legge 5-3-1990 n.46 e relativo regolamento di attuazione approvato con d.p.r. 6-12-1991 n.447;
- Vista la legge 19-3-1990 n.45 e s.m.i.;
- Vista la legge 9-1-1991 n.10 ed il d.p.r. 16-12-1992 n.412 in merito al consumo energetico;
- Vista la Legge 5-11-1971 n.1086 sull'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato (normale e precompresso) ed a struttura metallica;
- Vista la Legge 10-5-1976, n.319 recante norme per la disciplina delle acque reflue;
- Vista la Legge Regionale 5-12-1977, n.56, e successive modificazioni;
- Vista la Legge Regionale del 03-04-1989 n. 20;
- Visto il Nulla-Osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo pratica pos. n.                    del                    ;
- Visto il vigente strumento urbanistico approvato;
- Visto il parere favorevole espresso dalla Regione Piemonte con D.G.R.                    n.                    del                    ;
- Vista la proposta motivata del responsabile del procedimento ex art. 4 della legge 4-12-1993 n. 493 così come sostituito dall'art. 2 comma 60 della legge 662/96;
- Visti gli strumenti urbanistici ed i regolamenti comunali vigenti;

## **RILASCIA IL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Al Signor

c.f.

alle condizioni appresso indicate e fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono, o possono competere, al Comune come a terzi, la facoltà di eseguire lavori indicati in premessa secondo il progetto che si allega (n° tavole, relazione) quale parte integrante del presente atto.

Il proprietario, l'assuntore ed il direttore delle opere sono responsabili in solido della piena osservanza di norme e convenzioni e della fedele esecuzione dei lavori secondo i progetti depositati, nonché dell'esecuzione delle ordinanze di sospensione dei lavori e/o di demolizione delle opere come pure della rimessa in pristino di suolo e sottosuolo pubblico e relativi manufatti.

### **OBBLIGHI E RESPONSABILITA'**

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- che siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere con apposita domanda scritta il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale.

Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche tracciate in luogo, e consegnate all'incaricato del Comune.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome dell'intestatario e l'indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la ditta (o le ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e in numero del presente permesso;

### **OPERE IN CEMENTO ARMATO**

Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato indicate nell'art.1 della legge 5-11-1971, n.1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata legge ed in particolare a provvedere alla denuncia all'ufficio della Regione Piemonte di cui all'art. 4 prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art.7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'ufficio della Regione Piemonte competente.

Qualora non siano state eseguite opere in cemento armato, deve essere presentata unita alla domanda di abitabilità una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce il presente permesso non sono state attuate strutture in cemento armato.

### **TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. prima dell'inizio dei lavori il titolare del Permesso di Costruire è tenuto a compiere tutti gli adempimenti preliminari previsti dalla vigente normativa.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data del presente permesso ed ultimati in ogni loro parte, sì da essere totalmente funzionanti le opere stesse, le strutture, gli impianti, per poter adempiere alla loro funzione entro massimo tre anni dalla data del loro inizio. L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove

previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere prorogato eccezionalmente se sopravvengano fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso, ai sensi dell'art. 15 D.P.R. 380/20001 e s.m.i.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito l'intestatario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso; in tal caso il nuovo permesso concerne la parte non ultimate.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del permesso, dal direttore dei lavori e dall'impresa a mezzo di apposito modulo rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Dovrà del pari essere denunciato dal titolare la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

### **PRESCRIZIONI SPECIALI**

- 1) Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza il preventivo permesso comunale.
- 2) Dovranno essere inoltre osservate, le norme di cui alla legge 30-04-1974, n.373 sul contenimento dei consumi energetici e relativo regolamento di cui al D.P.R. 28-06-1977, n.1052 mediante denuncia al comune dell'impianto termico e dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento della costruzione.
- 3) L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13/07/1966, n.615 e relativo regolamento.
- 4) Si dovranno rispettare le norme previste dalle leggi e regolamenti per gli scarichi e gli allacciamenti idrici.
- 5) Il fabbricato non potrà essere abitato senza la prevista autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso ed a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio della Regione Piemonte competente.
- 6) Dovranno essere osservate, in quanto applicabili:
  - a) le norme di cui al D.M. 23-11-1982 e sue modificazioni riguardanti il contenimento del consumo energetico per la termoventilazione e la climatizzazione degli edifici industriali ed artigianali;
  - b) le norme tecniche di cui al D.M. 21-01-1981 riguardanti le indagini sui terreni di fondazione sulle rocce e sulle strutture di fondazione degli edifici.
  - c) le norme di cui alla legge n.46 del 05-03-1990 (norme per la sicurezza degli impianti) e relativo regolamento di esecuzione;
  - d) tutte le norme in materia di prevenzione incendi e di sicurezza delle costruzioni;
  - e) il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, richiedendo apposita autorizzazione comunale per l'eventuale occupazione di suolo pubblico. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro; dovranno comunque essere adottati tutti gli accorgimenti previsti dal vigente codice della strada;
  - f) le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
  - g) per i lavori di scavo dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento;
  - h) per la rottura di suolo pubblico, dovranno essere osservate tutte le norme contenute nel regolamento comunale per la rottura o manomissione di suolo pubblico;
  - i) ogni altra disposizione in materia di edilizia ed urbanistica qui non espressamente richiamata od emanata in data successiva al rilascio del presente atto.
- 7) Il rilascio del permesso non vincola il Comune per eventuali futuri lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi in conseguenza dei quali il titolare del seguente permesso non potrà pretendere rimborsi o indennità salvo quanto previsto dalle leggi o regolamenti vigenti.
- 8) Il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e comunque entro 30 giorni dalla installazione degli infissi, ai sensi dell'art. 3 del d.p.r. 425/94.
- 9) il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione di abitabilità/Agibilità. La relativa istanza dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico comunale, allegando ad essa il certificato di



collaudo ed apposita dichiarazione del direttore dei lavori, in ordine a quanto stabilito dal d.p.r. 22-4-1994 n.425. Va altresì allegata tutta la documentazione prevista in ordine al collaudo degli impianti installati ai sensi dell'art.11 della legge 5-3-1990 n.46.

L'Amministrazione Comunale si riserva di imporre tutte le tasse, diritti, oneri e canoni che risulteranno, ai sensi dei regolamenti vigenti, applicabili ad opere ultimate.

Il sottoscritto intestatario si obbliga all'esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel presente permesso.

Vezza d'Alba,

Il Responsabile del Servizio

\_\_\_\_\_

=====

COMUNE DI VEZZA D'ALBA

Si attesta che il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio a decorrere dal \_\_\_\_\_  
E vi rimarrà pubblicato per quindici giorni consecutivi.

Vezza d'Alba, li \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI VEZZA D'ALBA

Notificata la presente in data odierna a:  
\_\_\_\_\_, consegnandone copia a:

\_\_\_\_\_

Vezza d'Alba, li \_\_\_\_\_

IL MESSO NOTIFICATORE

IL RICEVENTE

**MODELLO 6**
**COMUNE DI VEZZA D'ALBA**  
**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

 UFFICIO TECNICO  
 SERVIZIO EDILIZIA ED URBANISTICA

**PERMESSO DI COSTRUIRE ONEROSO N.            /**

PRATICA EDILIZIA N.            /

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Vista la domanda registrata al prot. n.            del            prodotta da:

 residente in            n°            ,            , c.f.            ;  
 c.f.            ;            c.f.            ;            c.f.            ;            c.f.            ;

tendente ad ottenere Permesso di Costruire per l'esecuzione di:

in Vezza d'Alba,            ,            , a Catasto al Foglio            mappali            ;

- Visto il titolo che legittima la richiesta;
- Visto il progetto dei lavori a firma            c.f.            , nonché gli atti allegati alla suddetta richiesta;
- Visto il Parere della Commissione Igienico - Edilizia espresso nella seduta del            ;
- Visto il parere favorevole espresso dal servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L. 18 in data            ;
- Vista l'autocertificazione di conformità del progetto alla normativa igienico - sanitaria redatta ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.;
- Visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni;
- Visto il capo IV° del titolo II° della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e la legge 6 agosto 1967 n. 765;
- Vista la legge 5-8-1978 n.457, 25-3-1982 n.94
- Visto l'art. 4 della legge 4-12-1993 n.493 come sostituito dal comma 60, art.2 della legge 23-12-1996 n.662;
- Viste le leggi 1-6-1939 n.1089; 29-6-1939 n.1497; 8-8-1985 n.431; 6-12-1991 n.394;
- Vista la legge 9-1-1989 n.13 modificata dalla legge 27-2-1989 n.62 ed il d.m. 14-6-1989 n.236 e s.m.i.;
- Vista la legge 9-1-1989 n.122;
- Vista la legge 5-3-1990 n.46 e relativo regolamento di attuazione approvato con d.p.r. 6-12-1991 n.447;
- Vista la legge 19-3-1990 n.45 e s.m.i.;
- Vista la legge 9-1-1991 n.10 ed il d.p.r. 16-12-1992 n.412 in merito al consumo energetico;
- Vista la Legge 5-11-1971 n.1086 sull'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato (normale e precompresso) ed a struttura metallica;
- Vista la Legge 10-5-1976, n.319 recante norme per la disciplina delle acque reflue;
- Vista la Legge Regionale 5-12-1977 n.56 e s.m.i.;
- Vista la Legge Regionale del 03-04-1989 n. 20;
- Visto il Nulla-Osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo pratica pos. n.            del            ;
- Visto il parere favorevole espresso dalla Regione Piemonte con D.G.R.            n.            del            ;
- Visto il vigente strumento urbanistico approvato;
- Vista la Delibera del Consiglio Comunale n° 58 del 22/11/1977 e la Delibera della Giunta Comunale con la quale sono state determinate le modalità di applicazione e l'incidenza degli OO.UU.;
- Vista la Delibera della Giunta Comunale n° 100 del 29/11/2002 con le quali si è determinato l'ambito di applicazione e le quote di contributo relativamente al Costo di Costruzione;

- Vista la Delibera della Giunta Comunale n° 60 del 12/06/1981 con la quale sono state le modalità di versamento dei contributi afferenti alle Concessioni Edilizie;
- Visto che con riferimento alle opere sopra descritte, il contributo di concessione da corrispondere da parte del concessionario è il seguente:
  - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE €
  - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE €
- Vista ricevuta n°            del            dalla quale risulta che il concessionario ha versato la somma di € quale contributo per oneri di urbanizzazione;
- Vista ricevuta n°            del            dalla quale risulta che il concessionario ha versato la somma di € quale contributo relativo al costo di costruzione;
- Vista la cauzione di €            presentata a garanzia del pagamento a fine lavori del contributo sul costo di costruzione, tramite
- Visti gli strumenti urbanistici ed i regolamenti comunali vigenti;

### **RILASCIA IL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Al Signor

Onde eseguire l'intervento illustrato negli atti ed elaborati allegati al presente provvedimento (n°    tavole di progetto, relazione tecnica) di cui risultano parte integrante alle condizioni appresso indicate e fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono, o possono competere, al Comune come a terzi, la facoltà di eseguire lavori indicati in premessa secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto.

Il proprietario, l'assuntore ed il direttore delle opere sono responsabili in solido della piena osservanza di norme e convenzioni e della fedele esecuzione dei lavori secondo i progetti depositati, nonché dell'esecuzione delle ordinanze di sospensione dei lavori e/o di demolizione delle opere come pure della rimessa in pristino di suolo e sottosuolo pubblico e relativi manufatti.

### **OBBLIGHI E RESPONSABILITA'**

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- che siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere con apposita domanda scritta il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale.

Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche tracciate in luogo, e consegnate all'incaricato del Comune.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 5) il nome e cognome dell'intestatario e l'indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 6) nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 7) la ditta (o le ditte) esecutrice dei lavori;
- 8) la data e in numero del presente permesso;

### **OPERE IN CEMENTO ARMATO**

Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato indicate nell'art.1 della legge 5-11-1971, n.1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata legge ed

in particolare a provvedere alla denuncia all'ufficio della Regione Piemonte di cui all'art. 4 prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art.7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'ufficio competente del Comune di Vezza d'Alba. Qualora non siano state eseguite opere in cemento armato, deve essere presentata unita alla domanda di abitabilità una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce il presente permesso non sono state attuate strutture in cemento armato.

### **TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. prima dell'inizio dei lavori il titolare del Permesso di Costruire è tenuto a compiere tutti gli adempimenti preliminari previsti dalla vigente normativa.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data del presente permesso ed ultimati in ogni loro parte, sì da essere totalmente funzionanti le opere stesse, le strutture, gli impianti, per poter adempiere alla loro funzione entro massimo tre anni dalla data del loro inizio. L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere prorogato eccezionalmente se sopravvengano fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso, ai sensi dell'art. 15 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito l'intestatario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso; in tal caso il nuovo permesso concerne la parte non ultimate.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del permesso, dal direttore dei lavori e dall'impresa a mezzo di apposito modulo rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Dovrà del pari essere denunciato dal titolare la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

### **PRESCRIZIONI SPECIALI**

- 10) Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza il preventivo permesso comunale.
- 11) Dovranno essere inoltre osservate, le norme di cui alla legge 30-04-1974, n.373 sul contenimento dei consumi energetici e relativo regolamento di cui al D.P.R. 28-06-1977, n.1052 mediante denuncia al comune dell'impianto termico e dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento della costruzione.
- 12) L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13/07/1966, n.615 e relativo regolamento.
- 13) Si dovranno rispettare le norme previste dalle leggi e regolamenti per gli scarichi e gli allacciamenti idrici.
- 14) Il fabbricato non potrà essere abitato senza la prevista autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso ed a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio della Regione Piemonte competente.
- 15) Dovranno essere osservate, in quanto applicabili:
  - j) le norme di cui al D.M. 23-11-1982 e sue modificazioni riguardanti il contenimento del consumo energetico per la termoventilazione e la climatizzazione degli edifici industriali ed artigianali;
  - k) le norme tecniche di cui al D.M. 21-01-1981 riguardanti le indagini sui terreni di fondazione sulle rocce e sulle strutture di fondazione degli edifici.
  - l) le norme di cui alla legge n.46 del 05-03-1990 (norme per la sicurezza degli impianti) e relativo regolamento di esecuzione;
  - m) tutte le norme in materia di prevenzione incendi e di sicurezza delle costruzioni;
  - n) il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, richiedendo apposita autorizzazione comunale per l'eventuale occupazione di suolo pubblico. Agli

assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro; dovranno comunque essere adottati tutti gli accorgimenti previsti dal vigente codice della strada;

- o) le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
  - p) per i lavori di scavo dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento;
  - q) per la rottura di suolo pubblico, dovranno essere osservate tutte le norme contenute nel regolamento comunale per la rottura o manomissione di suolo pubblico;
  - r) ogni altra disposizione in materia di edilizia ed urbanistica qui non espressamente richiamata od emanata in data successiva al rilascio del presente atto.
- 16) Il rilascio del permesso non vincola il Comune per eventuali futuri lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi in conseguenza dei quali il titolare del seguente permesso non potrà pretendere rimborsi o indennità salvo quanto previsto dalle leggi o regolamenti vigenti.
- 17) Il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e comunque entro 30 giorni dalla installazione degli infissi, ai sensi dell'art. 3 del d.p.r. 425/94.
- 18) il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione di abitabilità/Agibilità. La relativa istanza dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico comunale, allegando ad essa il certificato di collaudo ed apposita dichiarazione del direttore dei lavori, in ordine a quanto stabilito dal d.p.r. 22-4-1994 n.425. Va altresì allegata tutta la documentazione prevista in ordine al collaudo degli impianti installati ai sensi dell'art.11 della legge 5-3-1990 n.46.

L'Amministrazione Comunale si riserva di imporre tutte le tasse, diritti, oneri e canoni che risulteranno, ai sensi dei regolamenti vigenti, applicabili ad opere ultimate.

Il sottoscritto intestatario si obbliga all'esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel presente permesso.

Veza d'Alba,

Il Responsabile del Servizio

\_\_\_\_\_

=====

## COMUNE DI VEZZA D'ALBA

Si attesta che il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio a decorrere dal \_\_\_\_\_  
E vi rimarrà pubblicato per quindici giorni consecutivi.

VeZZa d'Alba, li \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

## COMUNE DI VEZZA D'ALBA

Notificata la presente in data odierna a:  
\_\_\_\_\_, consegnandone copia a:

\_\_\_\_\_  
VeZZa d'Alba, li \_\_\_\_\_

IL MESSO NOTIFICATORE

IL RICEVENTE

**MODELLO 7****COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI**

Comune di ..... (Provincia di .....)

Il sottoscritto ..... legale rappresentante di (1) .....  
 in qualità di titolare del permesso di costruire n° ..... del ..... relativo  
 all'intervento di ..... sito in ..... n .....  
 individuato a catasto al foglio ..... particelle .....

comunica

ai sensi dell'articolo ..... del Regolamento Edilizio Comunale di aver iniziato i lavori relativi  
 al descritto intervento in data .....

A tal fine dichiara:

- 1) di aver depositato gli atti relativi alle opere in cemento armato al .....  
 in data ..... protocollo n. ....
- 2) che i lavori sono affidati all'impresa ..... (oppure  
 eseguiti in economia) per la quale è responsabile del cantiere il Sig ..... che il  
 direttore dei lavori è il Sig .....
- 3) di aver preso atto di tutte le prescrizioni generali e particolari contenute nel permesso di  
 costruire.
- 4) .....

Allega:

.....

Data .....

Il Titolare

**MODELLO 8****COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Comune di ..... (Provincia di .....)

Il sottoscritto ..... legale rappresentante di (1) .....  
in qualità di titolare del permesso di costruire n° .....del .....relativo  
all'intervento di .....sito in ..... n .....  
individuato a catasto al foglio ..... particelle .....

comunica

ai sensi dell'articolo ..... del Regolamento Edilizio Comunale di aver ultimato i lavori relativi  
al descritto intervento in data .....

Data .....

Il Titolare

Il Direttore dei Lavori



**MODELLO 9****ATTO D'IMPEGNO PER INTERVENTI EDIFICATORI  
NELLE ZONE AGRICOLE**

Repubblica Italiana

Comune di ..... (Provincia di .....)

L'anno ....., il giorno ..... del mese di .....  
davanti a me ..... è personalmente comparso il Sig. ....  
nato a ..... il ..... residente in.....  
..... Via .....di professione .....

Codice Fiscale .....

Detto comparente ..... con il presente atto si obbliga come  
segue:

**premesso che**

il Sig. ....

a) è proprietario del terreno sito in ..... distinto al Catasto terreni al  
Foglio ..... mappali .....; fra le coerenze  
....., sul quale intende realizzare .....

b) ha presentato istanza per il rilascio di **permesso di costruire** al Comune di  
..... in data ..... prot. n. .... per la  
costruzione di quanto sopra;

c) ha documentato, ai sensi di legge, le classi di colture in atto ed in progetto

**dato atto che**

il Comune predetto, ai fini del rilascio del **permesso di costruire**, richiede (ai sensi dell'articolo 25, commi settimo, ottavo e nono, della legge regionale n. 56 del 5/12/1977, e successive modificazioni ed integrazioni) un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, il vincolo di trasferimento di cubatura, e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

**Tutto ciò premesso**

il Sig. .... si obbliga, per sè, e per i suoi eredi ed aventi causa a  
qualsiasi titolo:

1) a mantenere la destinazione degli immobili di cui in premessa al servizio dell'attività agricola;

2) a vincolare a favore della erigenda costruzione, al fine di garantire alla stessa il rispetto dell'indice fondiario, i seguenti terreni: ..... I terreni vincolati, indicati anche nella planimetria che si allega al presente atto, restano quindi inedificabili, salvo intervengano modifiche normative che ripristinino in tutto o in parte la loro edificabilità;

3) a versare al Comune di ....., quale sanzione, in caso di inosservanza degli impegni assunti, una somma pari al doppio del valore venale degli immobili, valutata dal Comune in base alla nuova destinazione, oltre alle sanzioni eventualmente previste dalle leggi urbanistiche statali e regionali vigenti. Saranno in ogni caso dovuti gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione relativi alla nuova destinazione d'uso.

Il dichiarante autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente a favore del Comune di ..... esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

Le spese del presente atto e quelle conseguenti sono a carico del dichiarante stesso.

Data .....

Firma

.....

**MODELLO 10****CERTIFICATO DI ABITABILITA'**

Comune di ..... (Provincia di .....)

## L'AUTORITA' COMUNALE

Vista la domanda presentata da ..... Codice  
Fiscale:.....

Partita I.V.A..... residente in ....., registrata al protocollo  
generale al numero ..... in data ..... per conseguire il rilascio  
dell'autorizzazione all'uso del seguente immobile: .....

Visti i seguenti atti, allegati alla domanda, a norma di legge: .....  
.....

Visto il permesso di costruire n° ..... rilasciato il .....

Vista la comunicazione di ultimazione dei lavori presentata il ..... e  
registrata al protocollo generale n° .....

Vista la dichiarazione di conformità al progetto approvato, della avvenuta prosciugatura dei muri  
e della salubrità degli ambienti, redatta dal Direttore dei Lavori  
.....

Visto il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato .....

Vista la dichiarazione presentata per l'iscrizione a catasto dell'immobile, restituita dagli uffici  
catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione .....

Visto il verbale di verifica degli impianti di cui alla L. 46/90, redatto in ottemperanza alle  
disposizioni dell'art. 4, comma 1, del D.P.R. 392/94, in data ..... eseguito  
da .....

Visto il verbale di verifica finale in data ..... eseguito da  
.....

Ritenuta l'esistenza dei presupposti per l'emanazione del presente provvedimento, l'abitabilità  
dell'immobile descritto, con decorrenza dal .....

Data .....

L'AUTORITA' COMUNALE

.....

**MODELLO 11**













**MODELLO 12****RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'**

*Ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. ed i.*

**OGGETTO :** Realizzazione di opere ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. ed i.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_

Iscritto all'Ordine degli \_\_\_\_\_ della Provincia di Cuneo al n. \_\_\_\_\_  
con studio in \_\_\_\_\_

relaziona che le opere in oggetto consistono in : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Dette opere sono qualificabili ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. ed i. come:

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA (lettera "b")
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (lettera "c")
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (lettera "d")

Il sottoscritto Progettista abilitato, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. ed i., in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità , ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale (art. 29 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i),

**ASSEVERA**

la conformità delle opere da realizzare agli Strumenti Urbanistici approvati ed adottati ed al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

Inoltre, dichiara che:

1) L'immobile ricade/non ricade in area a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e s.m. e i.;

2) le opere previste sono / non sono soggette alla redazione dei progetti ai sensi dell'art. 110 del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i. e della Legge 46/90 e del successivo D.P.R. 447/91 in materia di

sicurezza degli impianti ;

3) le opere previste sono / non sono soggette alla redazione del progetto ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i. e della Legge 10/91 in materia di risparmio energetico ;

4) le opere previste rispettano i requisiti di cui all'art. 82 del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i. nonché all'art. 1 della Legge 13/89.

**DATA**

**IL PROGETTISTA**

**Allegati:**

- Elaborati progettuali n. \_\_ tavole.
- Documentazione fotografica a colori.
- Progetto degli impianti, se dovuto.
- Verifica di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

NB. Per gli interventi relativi al ripristino delle facciate o di taluni elementi delle stesse, in edifici del CENTRO STORICO occorre il N.O. dell'Ufficio ARREDO E IMMAGINE URBANA del SETTORE URBANISTICA che verrà richiesto d'ufficio.