

ORIGINALE

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI VALLE MOSSO

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Ai sensi del Regolamento edilizio Tipo**

**approvato con deliberazione della Giunta Regionale**

**n. 548-9691 in data 29.07.1999**

# 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. 6 componenti eletti dal Consiglio Comunale. La Commissione è presieduta dal più anziano dei componenti presenti. (1)
3. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli; un congruo numero di membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea.
4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
5. La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio comunale, la Commissione conserva le sue

competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.

6. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.

7. I componenti della Commissione decadono:

- a. per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4;
- b. per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.

8. La decadenza è dichiarata dal Consiglio comunale.

9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

(1) comma sostituito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28/11/2005

### **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 e, quando previsto, i progetti di opere pubbliche;
- 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 concessione.

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

1. La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce **almeno una volta ogni 60 giorni** e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.

2. Il Sindaco designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto.
3. Assistono ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori degli atti

sottoposti all'esame della Commissione stessa.

4. I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 9.
5. Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di permesso; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
6. La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
7. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere 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.
8. La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.
9. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su apposito registro.
10. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.
11. Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti ed è allegato in copia agli atti relativi al permesso di costruire.

## TITOLO II

### ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

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

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

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

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

anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

## **Art. 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, fatta salva la presentazione di Denuncia di Inizio Attività ove prevista.
2. La richiesta di permesso di costruire è composta dei seguenti atti:
  - a. - domanda indirizzata all' Autorità comunale contenente:
    1. generalità del richiedente e del progettista;
    2. numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario, del richiedente e del progettista;
    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;
  - d. - specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
  - e. - documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;

- f. - simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
- g. - planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
- h. - piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
- 1) le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
  - 2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
  - 3) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
  - 4) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
  - 5) nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
- i.- relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

5. Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

6. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

7. La 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.

8. Per la richiesta relativa ai seguenti interventi:

- a. - opere di manutenzione straordinaria
- b. - recinzioni, muri di contenimento e cancellate;
- c. - opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagome e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica degli immobili
- d. - impianti tecnologici interni a volumi esistenti che si rendano indispensabili, sulla base di nuove

disposizioni;

e. - varianti a permesso di costruire già rilasciato che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagome e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

f. - parcheggi di pertinenza del sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

il progetto municipale è formato dagli allegati previsti limitatamente ai punti a) - b) - c) - h1), h2) e h3) del comma 4.

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

1. I permessi di costruire sono rilasciati dall'Autorità comunale in forma scritta e sono redatte secondo il modello allegato al presente Regolamento.

2. I permessi di costruire rilasciati sono pubblicati all'albo pretorio del Comune e sono annotati 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);

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 I permessi 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 concessione;

i. - negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di concessione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;

j. - negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;

- k. - il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
- l. - le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- m. - i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
- n. - le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
- o. - le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- p. - le condizioni e le modalità esecutive imposte al permesso di costruire;
- q. - 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.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.
4. Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per la Denuncia di Inizio Attività.

#### **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 ed **entro i termini di legge**.
2. La comunicazione è redatta per iscritto e 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 **i quali devono apporre la firma sul modello di comunicazione**
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del permesso, 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 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.
5. Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per la Denuncia di Inizio Attività.

### **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, fatta salva la possibilità di presentazione di denuncia di inizio attività ove prevista.
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.

### TITOLO III

#### PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

##### Art. 13 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione di volumi o vani tecnici così definiti:
  - **vani tecnici** - hanno la funzione di contenere o garantire l'accesso a parti di impianti tecnici o tecnologici (idrico, termico, elevatorio, elettrico, antincendio, ecc..) connessi con la funzionalità dell'attività svolta nel fabbricato;
  - **volumi tecnici** - corpi di fabbrica con la funzione di contenere i vani tecnici che per le loro caratteristiche funzionali o per motivi di sicurezza non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato principale.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini,

torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

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

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente articolo 13.
2. Le costruzioni destinate all'istallazione di impianti tecnologici, i corpi scala e ascensore, le costruzioni speciali quali silos, serbatoi e simili sono esclusi dal computo delle altezze.

#### **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 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spicco perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

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

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

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

**(1)** Ai sensi del D.L. 30/04/1992 n° 285 "si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di

acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea"; ai sensi del D.M. 01/04/1968 n° 1404 "si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

### **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.

### **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:

- c) ai volumi e vani tecnici (anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici), ai vani scala **(1)** ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali nei limiti di 1mq/10mc (25 mq per ogni unità immobiliare sono ammessi anche se eccedono tale limite); **(2)**
- f) ai locali cantina (purchè la loro superficie non superi la Sul); **(3)**
- g) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili; **(4)**
- h) ai cavedi.

**(1)** Se interni alle unità immobiliari ed "a giorno" si considera la proiezione sul piano pavimento.

**(2)** Vanno considerate tutte le superfici destinate a tale uso, esistenti e/o in progetto.

**(3)** Locali non abitabili parzialmente o totalmente interrati secondo quanto previsto dalla definizione di cui all'art. 15 punto 2.

**(4)** Viene considerata abitabile la porzione avente altezze interne (minima e media libera) conformi alle norme Sanitarie vigenti; viene considerata agibile la porzione avente altezza libera interna maggiore di m 1,70 (quando tale sagoma ha le caratteristiche potenziali per funzioni complementari alla residenza, escluse le superfici allo stato rustico).

### **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.

### **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. **(1)**

**(1)** Confronta art. 21, ultimo comma, L.R. 05.12.1977 n°56 e art. 1 L.R. 23.03.1995 n° 43

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

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. **(1)**

**(1)** Confronta art. 21, ultimo comma, L.R. 05.12.1977 n°56 e art. 1 L.R. 23.03.1995 n° 43

### **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 ( $R_c = S_c/S_f$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

#### **Art. 24 - Indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ )**

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

#### **Art. 25 - Indice di utilizzazione territoriale ( $U_t$ )**

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

#### **Art. 26 - Indice di densità edilizia fondiaria ( $I_f$ )**

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $I_f = V/S_f$ ): 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 ( $I_t$ )**

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

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

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

#### **Art. 27 ter – Definizioni integrative**

##### **1. VI = Visuale libera**

è definita dalla normale libera rispetto ad ogni parete con finestre di locali abitabili (vedute); la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia finestrata.

##### **2. SI = Superficie libera del lotto ( $S_f - S_c$ )..**

##### **3. Unità edilizia**

Struttura edilizia individuata o individuabile, con la relativa area di pertinenza, come edificio autonomo e unitario sotto l'aspetto statico, tipologico e funzionale; non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

#### **4. Unità immobiliare**

Minima entità edilizia censita o censibile al N.C.E.U. come elemento autonomo idoneo ad assolvere la funzione alla quale è destinato.

#### **5. Cortina edilizia**

è definita dalla sequenza "a schiera" di almeno tre unità edilizie contigue.

#### **6. Area di pertinenza**

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria; in caso di frazionamento di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie agli indici del presente Piano.

#### **7. Cortili**

Spazi di confrontanza delle fronti interne dei fabbricati, liberi o occupati da bassi fabbricati.

#### **8. Superfetazione edilizia**

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

Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente. Il PRG stabilisce per le zone A, l'obbligatorietà della eliminazione delle superfetazioni.

#### **9. Vani tecnici**

hanno la funzione di contenere o garantire l'accesso a parti di impianti tecnici o tecnologici (idrico, termico, elevatorio, elettrico, antincendio, ecc..) connessi con la funzionalità dell'attività svolta nel fabbricato.

#### **10. Volumi tecnici**

Corpi di fabbrica con la funzione di contenere i vani tecnici che per le loro caratteristiche funzionali o per motivi di sicurezza non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato principale.

#### **11. Cantina**

Locale non abitabile parzialmente o totalmente interrato secondo quanto previsto dalla definizione di cui all'art. 15 punto 2.

#### **12. Sagoma dell'edificio**

La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, esclusi i balconi e gli altri corpi aggettanti aperti e scoperti.

#### **13. Aperture: luci e vedute**

Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, anche da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.

Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.

**14. Parete finestrata**

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

**15. Pareti prospicienti**

Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta; per affacciamento diretto, si intende ortogonale e mediano rispetto al piano della veduta.

## TITOLO IV

### INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

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

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

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

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

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

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

### **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 STABILITA'
    1. - Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
    2. - Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
    3. - Resistenza meccanica alle vibrazioni
  - b.- SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO
    1. - Resistenza al fuoco
    2. - Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio

3. - Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio
4. - Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso

c.- TUTELA DELL'IGIENE, DELLA SALUTE E DELL'AMBIENTE

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

d.- SICUREZZA NELL'IMPIEGO

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

e.- PROTEZIONE DAL RUMORE

1. - Controllo della pressione sonora: benessere uditivo

**f.- RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE**

1. - Contenimento dei consumi energetici

2. - Temperatura dell'aria interna

3. - Temperatura dell'acqua

**g.- FACILITA' DI ACCESSO, FRUIBILITA' E DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE**

1. - Accessibilità, visitabilità, adattabilità

2. - Disponibilità di spazi minimi.

La documentazione necessaria al rispetto delle norme riferite ai settori sopra riportati dovrà essere prodotta ai sensi delle normative settoriali vigenti al momento della presentazione della richiesta del provvedimento di permesso di costruire o di presentazione di dichiarazione d'inizio attività.-

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 istruttoria, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

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

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

2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, 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 adiacenti o interposte ad aree edificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute : 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. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica autorizzazione e/o occupazione del

suolo pubblico, 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.

3. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio del permesso 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.
4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
6. 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.
7. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nell'art. 47, semprechè non costituiscano pericolo per la circolazione.

## TITOLO V

### PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

#### **Art. 36 - Altezza interna dei locali abitativi**

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

abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.

### **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. Le antenne dovranno essere collocate sui tetti, salvo dimostrata impossibilità.-
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.
5. Per la posa di antenne paraboliche è reso obbligatorio presentare istanza se l'immobile è ricadente in Nuclei di Antica Formazione.

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

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
3. L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti, valutati secondo le norme del Codice della Strada e di ogni altro Regolamento comunale.
4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.
5. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

6. I provvedimenti di cui al comma 4 sono temporanei e rinnovabili a richiesta dell'interessato; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico escludendo qualsiasi indennizzo.
7. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 35, commi 4, 5, 6, 7.
8. L'Autorità comunale, sentita la commissione edilizia, ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

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

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; 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 e conforme al contesto ambientale circostante, 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 ed un pozzetto finale di ispezione deve essere posto ai limiti della proprietà.

### **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 contro la penetrazione di animali nelle costruzioni**

1. Di norma, è consigliabile:
  - Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
  - 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.

- Gli imbrocchi 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.
  - 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.
2. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per 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 e terre armate**

1. I muri di sostegno e le terre armate di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito e giustificato da idonea relazione geologica; in quest'ultimo caso i terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore a metà all'altezza del muro che li sovrasta, oppure con arretramento imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde;
2. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
3. Per i muri di sostegno, 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.
4. 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.
5. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

#### **Art. 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 1,60 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 da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.
2. I manufatti di cui sopra devono:
  - a. - avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,20 m, salvo comprovate diverse esigenze;
  - b. - presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;non devono:
  - c. - essere scalabili;
  - d. - presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
3. I parapetti e le ringhiere dovranno essere eseguiti con materiali attinenti al contesto circostante.

#### **Art. 46 - Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Nel centro abitato, tutte le vie pubbliche di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. 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.
5. 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. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m., salvo comprovati impedimenti; in caso di deroghe i cancelli andranno dotati di automatismo per l'apertura.
4. 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 e dotati di raccolta delle acque piovane per impedire che le stesse defluiscano sulla pubblica via, opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
5. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti 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.
6. Sono fatte salve le possibilità di deroga previste dalla vigente normativa in materia.

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

1. Si rinvia alle prescrizioni di legge in materia.

#### **Art. 49 - Portici e "pilotis"**

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,50 m di larghezza e 2,70 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.
2. 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.
3. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti edilizi 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.- E' vietato l'utilizzo di

prefabbricati in lamiera.

2. E' vietata la installazione di autorimesse prefabbricate in lamiera metallica, eccetto che per autorizzazioni temporanee ad uso cantiere.

#### **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. 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.
4. 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.
5. 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, 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. Nel territorio urbano o in quello extraurbano per le parti destinate a residenza, le recinzioni non dovranno superare l'altezza di ml. 1,80, potranno essere costituite da cordolo continuo, per una emergenza massima dal terreno di ml. 0,60, con barriera superiore in cancellata di ferro o legno di semplice fattura oppure in rete metallica; sono ammesse tipologie con pilastri in muratura intonacata o paramano ed interposta cancellata in ferro. Per esigenze di tipo produttivo o di compatibilità architettonica con l'edificato, sono ammesse soluzioni alternative su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.;
4. Nel territorio agricolo le recinzioni dovranno essere in paletti di ferro o di legno e filo teso o rete metallica, oppure a recinto con elementi in legno o metallici, per un'altezza massima di ml. 1,80;
5. Nell'ambito dei nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. con recinzioni di tipo in cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da muri in muratura o preferibilmente in pietra a vista non più alti di ml. 1,80 e su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.;
6. Il comune per esigenze ambientali o nel caso di allineamenti prospicienti aree pubbliche, può imporre

schemi standard per aree di particolare pregio, o il rivestimento con siepi vive nel rispetto della normativa del C.C.

7. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 3,00 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno purché la distanza del cancello dalla strada sia incrementata di una misura pari alla dimensione del battente più lungo); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili rispettano la disposizione di cui all'art. 48, comma 3.
9. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

### **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 dal piano del marciapiede e, per le strade prive di marciapiedi, dal piano stradale **tale da non interferire con il traffico pedonale e veicolare**; 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 implichino 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 dell'incremento del computo del volume ( $V$ ) di cui all'art. 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda ( $S_{ul}$ ) ai sensi dell'art. 18.

### **Art. 56 - Sporgenze fisse e mobili**

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione ai sensi dell'art. 16, comma 2.

2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

a. -  $\frac{1}{5}$  della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,00 m per balconi e pensiline che devono

comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale; **quanto prima, fatte salve comprovate situazioni particolari;**

- b. - 1,50 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;
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 fino a due unità abitative devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m. **salvo situazioni particolari debitamente comprovate e costruzioni esistenti**
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 idoneo impianto di illuminazione in grado di fornire un adeguato illuminamento.

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%.

## TITOLO VI

### ESECUZIONE DELLE OPERE

#### **Art. 59 - Prescrizioni generali**

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

#### **Art. 60 - Richiesta e consegna di punti fissi**

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

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

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
  - a. - del tipo dell'opera in corso di realizzazione;

- b. - degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa;
- c. - della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- d. - dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;
- e. - 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 o la denuncia di inizio attività.

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

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

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

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale la relativa concessione ai sensi dell'art. 35; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
3. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, 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. 63 - Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali**

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

#### **Art. 64 - Scavi e demolizioni**

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione all'Autorità comunale.
3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del permesso o della denuncia di inizio attività di conservare la relativa documentazione.
6. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
7. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente art. 61.

#### **Art. 65 - Rinvenimenti**

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

#### **Art. 66 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici**

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del permesso o della denuncia di inizio attività sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

## TITOLO VII

### VIGILANZA E SANZIONI

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

1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 59 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

#### **Art. 68 - Violazione del regolamento e sanzioni**

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

## TITOLO VIII

### DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art. 69 - 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.
2. Per le opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, trova applicazione l'art. 7, comma 1, lettera c), del D.P.R. 6/6/2001, n. 380.

Valle Mosso, li 18 marzo 2005

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Giuseppe Marino)

IL SINDACO  
(Giuseppe Tallia)

# 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 (2)

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

Piani Territoriali .....

Piano Regolatore Generale o Variante .....

Strumenti urbanistici esecutivi .....

Regolamento Edilizio .....

Altri regolamenti comunali .....

Altri piani .....

Programma Pluriennale di Attuazione (3) .....

### 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 territoriale (It).....

Indice di densità edilizia fondiaria (If).....  
Distanza dai confini (Dc).....  
Distanza dalle costruzioni (D).....  
Distanza dal ciglio stradale (Ds).....  
Altezza massima (H) .....  
Numero dei piani (Np).....  
Rapporto di copertura (Rc).....  
Altre prescrizioni .....  
Urbanizzazioni esistenti (4).....  
Urbanizzazioni da realizzare .....

### **3. Vincoli incidenti sull'immobile**

Espropriativi.....  
Comportanti l'inedificabilità .....  
Comportanti speciali autorizzazioni .....

#### **Allegati**

- Estratto planimetria P.R.G. ....  
- Altri eventuali .....

Data .....

L' Autorità comunale

#### **NOTE**

- (1) Proprietario o titolare di altro diritto che conferisce la facoltà di svolgere attività edilizie.
- (2) Indicare gli estremi del testo normativo, dell'atto o del provvedimento e descriverlo sinteticamente.
- (3) Specificare se il Comune è obbligato a dotarsi di PPA; se esiste un PPA vigente e la data della sua

scadenza; se l'area o l'immobile sono inseriti o meno nel PPA; per quali interventi è obbligatorio l'inserimento in PPA.

(4) Fruibili con semplice allacciamento

## **MODELLO 2**

**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA DI BIELLA**

# **COMUNE DI VALLE MOSSO**

Prot. n°

Reg. n°

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

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**VISTA** la richiesta presentata da nata a il , in data - Prot. , di rilascio del certificato di destinazione urbanistica dell'area sita nel territorio di questo Comune e contraddistinta in Catasto Terreno

• Foglio n° - Mappale n°

**VISTE** le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente P.R.G.I. approvato con provvedimento della Giunta Regionale n°

nonché alle variazioni apportate allo stesso con variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°

### **A T T E S T A**

che l'area censita in Catasto Terreni di questo Comune è inclusa come segue:

Fg. n° mapp. N°

ha la seguente destinazione urbanistica:

Si rilascia la presente ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/6/2001, n. 380, e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente Certificatosi rilascia per gli usi consentiti dalla Legge, fatta salva l'eventuale successiva adozione di varianti al vigente Piano Regolatore.

Valle Mosso, li

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

## MODELLO 3

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO MUNICIPALE

(Modello non vincolante)

Descrizione del sito d'insediamento e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo (1) .....

.....

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

(2) .....

.....

Requisiti urbanistici, vincoli e condizioni (3) .....

.....

Caratteri dell'intervento edilizio:

- collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato

.....

.....

- caratteri compositivi ed ambientali (4) .....

.....

- organizzazione e funzionalità degli spazi interni e loro relazione (nel caso di interventi di rilevanti dimensioni soggetti a piano esecutivo) .....

.....

- caratteri tecnologici (5) .....

- opere di urbanizzazione esistenti e previste (6) .....

## 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)	M3				
(Sul)	M2				
(Sc)	M2				
(H)	M				
(Np)	M				
(Dc)	M				
(D)	M				
(Ds)	M				

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

Data .....

Il Richiedente

.....

Il Progettista

.....

## NOTE

- (1) Caratteri ambientali, morfologia, idrogeologia, esposizione, indicazione dell'area del piano urbanistico nella quale è compreso.
- (2) Eventuale articolazione in lotti e presenza di piano esecutivo; per le destinazioni produttive indicare anche il tipo di lavorazione con i materiali utilizzati ed i prodotti smaltiti.
- (3) Dimostrazione del rispetto della normativa in relazione a vincoli, prescrizioni, condizioni, servitù e altro.
- (4) Descrizione degli obiettivi formali con riferimenti all'intorno ed eventualmente all'armonizzazione con preesistenze di carattere storico e di valore stilistico, ove ne ricorrano le ragioni.
- (5) Descrizione dei sistemi e/o elementi impiegati nella costruzione: fondazioni (continue, plinti, pali, ecc.), strutture verticali ed orizzontali, copertura, murature esterne ed interne, intonaci, pavimenti e rivestimenti esterni ed interni, impianti, opere complementari esterne (giardini, piantumazione, recinzione, ecc.).
- (6) Con riferimento a: viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc..

**MODELLO 4**



**COMUNE DI VALLE MOSSO**  
**Provincia di BIELLA**

<p>VOLTURAZIONE A FAVORE DELLA DITTA:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....c.f./p.Iva .....</p> <p>Valle Mosso .....</p> <p>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO</p> <p>.....</p>	<p>PRATICA EDILIZIA</p> <p>N°</p> <p>Anno</p> <p>_____</p> <p><b><u>PERMESSO DI COSTRUIRE</u></b></p> <p>N°</p> <p>del</p>
--	--

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA**

Vista la domanda in data \_\_\_\_\_ Prot. N° \_\_\_\_\_ inoltrata da \_\_\_\_\_, al fine di ottenere il

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

**PER**

--

in Valle Mosso – Via \_\_\_\_\_ - Fg. N° \_\_\_\_\_ – Mappali n° \_\_\_\_\_ ;

**Visti** i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa a firma del tecnico \_\_\_\_\_

**Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, nel testo vigente;**

**Visto** il parere espresso della Commissione Edilizia Comunale in data \_\_\_\_\_ -

**Visti** gli strumenti urbanistici ed i regolamenti comunali;

**Vista** la Legge 17 Agosto 1942, n° 1150 e ss.mm.ii.;

**Vista** la Legge 28 Gennaio 1977, n° 10;

**Vista** la Legge Regionale 56 del 5 Dicembre 1977 e ss.mm.ii.;

**Vista** la Legge 122 del 24 Marzo 1989;

**Vista** la Legge del 28 Febbraio 1985 n° 47 e ss.mm.ii.;

**Visto** il Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n° 125 del 05/12/2003;

**Vista** la Legge del 05 Agosto 1978 n° 457 e la Legge dell'8 Agosto 1985 n° 431 e s.m.i.;

**Visto** il D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n° 42;

**Viste** le vigenti leggi regionali in materia di edilizia urbanistica ed ambiente;

**Vista** la Legge 142 dell'8 Giugno 1990 e ss.mm.ii., e la Legge 13 del 9 Gennaio 1989 e ss.mm.ii.

**Vista** la Legge 662 del 23 Dicembre 1996.

Considerato che l'intervento edilizio ricade su immobile soggetto ai vincoli di cui il D. Lgs 22 Gennaio 2004, n° 42;

Visto il nulla-osta /Autorizzazione relativa al predetto vincolo e precisamente:

AUTORIZZAZIONE IN SUB-DELEGA EX. ART. 13 BIS L.R. N° 20/1989 e SS.MM.II.;

**Vista** l'Autorizzazione Regionale in ordine al R.D.L. 30 Dicembre 1923, n° 3267 e la L.R. 45 del 9 Agosto 1989, per quanto riguarda le zone soggette a vincolo idrogeologico;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dall'art.16 del D.P.R. 301 del 27/12/2002 nel modo seguente:

a) Contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante delibera del G.C. n° 504 del 29/06/1992 di €. ;

quietanza della Tesoreria Comunale N° in data

b) La quota di contributo afferente il costo di costruzione viene determinato in €.

Quietanza della Tesoreria Comunale N° in data

Quietanza della Tesoreria Comunale N° ..... in data .....

Quietanza della Tesoreria Comunale N° ..... in data .....

Preso atto che il richiedente ha dichiarato/dimostrato di essere proprietario o di aver titolo alla permesso;

**RILASCIA a**

--

## IL PERMESSO DI COSTRUIRE per

Le opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici e relazione di progetto sono allegati al presente atto e ne formano parte integrante e inscindibile.

Il fabbricato stesso: non risulta  
risulta in proprietà con diritto di superficie  
ubicato in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971, n° 865, su area ceduta.

I lavori dovranno avere inizio entro 1 anno dalla data della presente permesso ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile entro 3 anni dell'inizio dei lavori del permesso principale.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

Contestualmente alla presentazione della domanda di abitabilità/agibilità, il titolare della concessione, deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo dei Vigili del Fuoco e l'attestazione di deposito del Certificato di Collaudo rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della legge 5 Novembre 1971 n° 1086 per le opere in cemento armato, ai sensi del D.P.R. 425 del 22/04/94

### CONDIZIONI SPECIALI

Qui accluso si restituisce un'esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Valle Mosso, li \_\_\_\_\_

Allegati numero n° \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

\_\_\_\_\_

---

Il presente permesso viene affisso per estratto all'Albo Pretorio in data .....  
al n° ..... e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addii,

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

Il sottoscritto si obbliga all'esecuzione delle opere nell'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel permesso consegnatagli, e ne assume le spese relative ed ogni altro onere, sanzione, che verranno notificate per eventuali inadempienze.

IL CONCESSIONARIO

---

## RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver notificato il presente permesso, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942, n° 1150, e ss.mm.ii., mediante consegna di copia a mani di .....  
..... in data .....

Addì, .....

IL RICEVENTE IL MESSO COMUNALE

Allegati: copia degli elaborati tecnici debitamente vistati

---

## CONDIZIONI GENERALI

Il rilascio del Permesso di Costruire vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazza del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il titolare del Permesso non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da Leggi e regolamenti.

1. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
2. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al DLgs 14 agosto 1996, n. 494 e sulla sicurezza degli operai di cui al DLgs 19 novembre 1994, n. 626;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Il Permesso di Costruire viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario è da ritenersi nullo e di nessun effetto.
6. Il titolare del Permesso o, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.
7. Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro del Permesso di costruire alla piena osservanza di tutte le norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio e da struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio del presente Permesso di costruire non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito.
8. E' fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione.
9. Al titolare del Permesso è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivante dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori. Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallette canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

10. Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva. Per muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti e assenso dell'Ente proprietario strada.
11. I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne, e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
12. Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.
13. Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme;
14. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
15. E' fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità/agibilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione del deposito del certificato di collaudo.
16. Il Permesso di costruire si intende rilasciato senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.
17. Il presente Permesso di costruire dovrà essere tenuto presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli agenti di Polizia Municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenenti le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, il progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, dell'impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.
18. Con la presente concessione l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e di acquedotto.
19. I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione riflette la parte non ultimata.
20. Il rilascio del Permesso di costruire non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.
21. Il titolare del permesso dovrà notificare gli estremi del Permesso di costruire alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.
22. Nel caso di sostituzione dell'Impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'Albo Professionale, nei limiti della sua competenza.
23. Dovranno essere osservate - se ed in quanto applicabili - tutte le prescrizioni contenute nelle vigenti norme in materia di strutture portanti, sicurezza degli impianti, contenimento del consumo energetico, superamento e eliminazione delle barriere architettoniche, prevenzioni incendi, inquinamento.
24. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le autorizzazioni e disposti prescritti dalle Leggi e Regolamenti in vigore, con particolare riferimento alla Legge del 05/11/1971 n° 1086 e alla Legge 09/01/1991 n° 10.

SI FA OBBLIGO AL COMMITTENTE, PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI, DI DEPOSITARE ALL'UFFICIO COMUNALE PER ESSERE ALLEGATO AL PROGETTO ESECUTIVO, UNA DOCUMENTAZIONE IDONEA A DIMOSTRARE LA RISPONDENZA DELLE CARATTERISTICHE RICHIESTE DALLE SUINDI-

CATE NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO PER USI TERMICI NEGLI EDIFICI NONCHE' ESAME PROGETTO DI CUI ALLA LEGGE N° 46/90.

IL COMUNE ALL'ATTO DEL RICEVIMENTO DEL PROGETTO, RILASCIA ATTESTAZIONE DELL'AVVENUTO DEPOSITO, CONVALIDANDO COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE CHE RIMANE AL PROPRIETARIO O POSSESSORE DELL'IMPIANTO TERMICO, IL QUALE DEVE ESIBIRLA IN SEDE DI COLLAUDO O DI CONTROLLO

25. E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognatura ecc.), mediante apposita richiesta alla competente autorità al fine di ottenere la relativa autorizzazione ai sensi della L.R. N° 13/90.
26. Il presente provvedimento amministrativo unico riguarda esclusivamente le opere e gli interventi richiesti, non estende i suoi effetti né comporta alcuna valutazione su altre parti dell'immobile/area pur descritte negli elaborati grafici, né costituisce sanatoria di eventuali abusività edilizie che non risultino specificate espressamente dal richiedente.

QUALORA L'INTERESSATO NON INTENDA REALIZZARE LE OPERE DI CUI AL PRESENTE PERMESSO DOVRA' INVIARE ESPRESSA RINUNCIA A QUESTA AMMINISTRAZIONE.

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Almeno 10 giorni prima l'inizio dei lavori depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

- le dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico;
- la comunicazione della data di inizio dei lavori.

Comunicare al Comune:

- quando i lavori sono ultimati al rustico;
- quando i lavori sono ultimati completamente;

## **MODELLO 5**

### **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

Modello non più previsto a seguito dell'entrata in vigore del DPR 380/2001  
successivamente alla pubblicazione del Regolamento edilizio tipo

## MODELLO 6

### COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

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

Il sottoscritto ..... legale rappresentante di (1) ..... , in qualità di titolare del permesso di costruire / denuncia inizio attività numero ..... del ....., relativa all'intervento (2) ..... sito in ..... n. ...., individuato a catasto (3) ..... F. n. .... particelle n. ....

#### 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 .....(4) 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 nella concessione/autorizzazione edilizia.

4) .....

Allega: (5) .....

Data .....

IL TITOLARE

IL DIRETTORE DEI LAVORI

L'IMPRESA

.....

#### NOTE

(1) Ragione sociale, se del caso.

(2) Tipo di intervento assentito.

(3) Terreni/fabbricati.

(4) Indicare la denominazione dell'ufficio competente.

(5) Ad esempio: relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 9 gennaio 1991, n. 10, ove non presentata in precedenza.

# MODELLO 7

## COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

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

Il sottoscritto ..... legale rappresentante di (1) ..... , in qualità di titolare del permesso di costruire / denuncia inizio attività n. .... in data ....., relativa all'intervento (2) .....

sito in ..... n. .... individuato a catasto (3) ..... F. n. .... particelle n. ....

### 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

.....

### NOTE

(1) Ragione sociale, se del caso.

(2) Tipo di intervento assentito.

(3) Terreni/fabbricati.

## MODELLO 8

### **RICHIESTA DELLA VERIFICA FINALE E DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'**

Il sottoscritto ..... in qualità di proprietario dell'immobile interessato dall'intervento di trasformazione urbanistica/edilizia di cui al permesso di costruire/denuncia inizio attività n. .... in data ..... relativa all'intervento sito in ..... n. .... individuato a catasto (1) ..... F. n. .... particelle n. ....

#### **richiede**

ai sensi dell'art. .... del Regolamento Edilizio Comunale:

- a) il compimento della verifica finale sull'opera realizzata;
- b) il rilascio del certificato di abitabilità.

A tal fine dichiara:

- 1) di essere in possesso delle dichiarazioni, delle certificazioni e degli atti previsti dalle vigenti leggi, di cui allega copia (2);
- 2) .....

Data .....

Il Proprietario

.....

#### **NOTE**

(1) Terreni/fabbricati.

(2) Riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 24 e seguenti.

## 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 (1) ..... è personalmente comparso, il Sig. .... nato a ..... il ....., residente in ....., Via ....., di professione ..... Codice Fiscale .....

Detto comparente, (2) ....., con il presente atto si obbliga come segue:

#### **premessato 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 concessione edilizia 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 della concessione edilizia, 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 sé, 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: (3) ..... 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

.....

## **NOTE**

(1) Notaio.

(2) Consuete clausole sulla presenza dei testimoni o sulla rinuncia agli stessi.

(3) Identificare i terreni con gli estremi catastali.

# MODELLO 10

## CERTIFICATO DI ABITABILITA'

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

### L'AUTORITÀ COMUNALE

Vista la domanda presentata da .....cod. fisc. .... partita IVA .....  
residente in ....., registrata al protocollo generale al numero ....., in data .....  
per conseguire il rilascio dell'autorizzazione all'uso del seguente immobile:  
(1) .....

Visti i seguenti atti, allegati alla domanda, a norma di legge:  
(2) .....  
.....

Vista la concessione/autorizzazione n. ...., rilasciata 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  
(3) .....

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 (4), in data ..... eseguito  
da .....

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

Visto il verbale di accertamento igienico-sanitario in data .....

Ritenuta l'esistenza dei presupposti per l'emanazione del presente provvedimento,

**certifica**

l'abitabilità dell'immobile descritto, con decorrenza dal .....

Data .....

L'AUTORITÀ COMUNALE

.....

## **NOTE**

(1) Descrivere l'immobile in modo completo, anche dal punto di vista localizzativo e per quanto attiene alle destinazioni d'uso.

(2) Esempi di atti richiesti dalle vigenti norme:

- edilizia antisismica;
- atti relativi agli impianti termici;
- certificazione impianti;
- nulla osta V.V.F.F. per aziende produttive, locali di pubblico spettacolo, etc.;
- autorizzazione per gli scarichi soggetti alla L. 319/76 e 650/79;
- ricevute di pagamento di tasse e diritti;
- certificati ed autorizzazioni di competenza di altre Amministrazioni e istituti se dovuti;
- domanda per l'indicazione del numero civico, ove del caso.

(3) Indicare le generalità.

4. La verifica è richiesta solo nei Comuni aventi più di 10.000 abitanti ed in misura non inferiore al 10% del numero dei certificati di abitabilità rilasciati annualmente.

# SOMMARIO

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

<b>Art. 1</b> - Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)	pag. 2
<b>Art. 2</b> - Formazione della Commissione Edilizia	pag. 2
<b>Art. 3</b> - Attribuzioni della Commissione Edilizia	pag. 3
<b>Art. 4</b> - Funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 3

## TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

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

## TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

<b>Art. 13</b> - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	pag. 11
<b>Art. 14</b> - Altezza della costruzione (H)	pag. 12
<b>Art. 15</b> - Numero dei piani della costruzione (Np)	pag. 12
<b>Art. 16</b> - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)	pag. 12
<b>Art. 17</b> - Superficie coperta della costruzione (Sc)	pag. 13
<b>Art. 18</b> - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	pag. 13
<b>Art. 19</b> - Superficie utile netta della costruzione (Sun)	pag. 13

<b>Art. 20</b> - Volume della costruzione (V)	pag. 14
<b>Art. 21</b> - Superficie fondiaria (Sf)	pag. 14
<b>Art. 22</b> - Superficie territoriale (St)	pag. 14
<b>Art. 23</b> - Rapporto di copertura (Rc)	pag. 14
<b>Art. 24</b> - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	pag. 14
<b>Art. 25</b> - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	pag. 15
<b>Art. 26</b> - Indice di densità edilizia fondiaria (If)	pag. 15
<b>Art. 27</b> - Indice di densità edilizia territoriale (It)	pag. 15
<b>Art. 27 bis</b> - Disposizione transitoria	pag. 15
<b>Art. 27 ter</b> - Disposizione transitoria	pag. 15

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

<b>Art. 28</b> - Salubrità del terreno e della costruzione	pag. 17
<b>Art. 29</b> – Allineamenti	pag. 17
<b>Art. 30</b> - Salvaguardia e formazione del verde	pag. 18
<b>Art. 31</b> - Requisiti delle costruzioni	pag. 18
<b>Art. 32</b> - Inserimento ambientale delle costruzioni	pag. 20
<b>Art. 33</b> - Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private	pag. 20
<b>Art. 34</b> - Interventi urgenti	pag. 21
<b>Art. 35</b> - Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione	pag. 21

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

<b>Art. 36</b> - Altezza interna dei locali abitativi	pag. 23
<b>Art. 37</b> - Antenne	pag. 24
<b>Art. 38</b> - Chioschi e mezzi pubblicitari	pag. 24
<b>Art. 39</b> - Coperture, canali di gronda e pluviali	pag. 25
<b>Art. 40</b> - Cortili e cavedi	pag. 25

<b>Art. 41</b> - Intercapedini e griglie di aerazione	pag. 26
<b>Art. 42</b> - Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni	pag. 26
<b>Art. 43</b> - Muri di sostegno e terre armate	pag. 27
<b>Art. 44</b> - Numeri civici	pag. 27
<b>Art. 45</b> - Parapetti e ringhiere	pag. 28
<b>Art. 46</b> - Passaggi pedonali e marciapiedi	pag. 28
<b>Art. 47</b> - Passi carrabili	pag. 28
<b>Art. 48</b> – Piste ciclabili	pag. 29
<b>Art. 49</b> - Portici e "pilotis"	pag. 29
<b>Art. 50</b> - Prefabbricati	pag. 29
<b>Art. 51</b> - Rampe	pag. 29
<b>Art. 52</b> - Recinzioni e cancelli	pag. 30
<b>Art. 53</b> - Serramenti	pag. 31
<b>Art. 54</b> - Servitù pubbliche	pag. 31
<b>Art. 55</b> - Soppalchi	pag. 32
<b>Art. 56</b> - Sporgenze fisse e mobili	pag. 32
<b>Art. 57</b> - Strade private	pag. 33
<b>Art. 58</b> - Terrazzi	pag. 33
<b>TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE</b>	
<b>Art. 59</b> - Prescrizioni generali	pag. 35
<b>Art. 60</b> - Richiesta e consegna di punti fissi	pag. 35
<b>Art. 61</b> - Disciplina del cantiere	pag. 35
<b>Art. 62</b> - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	pag. 36
<b>Art. 63</b> - Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali	pag. 37
<b>Art. 64</b> - Scavi e demolizioni	pag. 37
<b>Art. 65</b> – Rinvenimenti	pag. 38

**Art. 66** - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici pag. 38

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

**Art. 67** - Vigilanza e coercizione pag. 39

**Art. 68** - Violazione del regolamento e sanzioni pag. 39

## **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. 69** – Deroghe pag. 40

## **ALLEGATI**

**Modello 1** - Certificato Urbanistico (C.U.) pag. 41

**Modello 2** - Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) pag. 44

**Modello 3** - Relazione Illustrativa del Progetto Municipale pag. 45

**Modello 4** – Permesso di costruire pag. 48

**Modello 5** - Autorizzazione Edilizia (non più prevista) pag. 54

**Modello 6** - Comunicazione di Inizio dei Lavori pag. 55

**Modello 7**- Comunicazione di Ultimazione dei Lavori pag. 56

**Modello 8** - Richiesta della verifica finale e del certificato di abitabilità pag. 57

**Modello 9** - Atto di Impegno per Interventi Edificatori nelle Zone Agricole pag. 58

**Modello 10**- Certificato di abitabilità pag. 60

## **ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento è stato approvato con:

- deliberazione del C.C. n. 10 in data 18/03/2005
- divenuta esecutiva in data 7/4/2005
- pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 19 in data 12/05/2005.

Il presente Regolamento è stato modificato con:

- deliberazione del C.C. n. 42 in data 28/11/2005
- divenuta esecutiva in data 22/12/2005
- pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 5 in data 2/2/2006.

Valle Mosso, li 13/04/2006

Visto:

Il Sindaco  
(Giuseppe Tallia)

Il Segretario Comunale  
(Giuseppe Marino)

.....

.....