

	<p style="text-align: center;"><b>Comune di Cella Monte</b>  <b>Servizio Tecnico</b>  Via Barbano Dante n. 30  C.A.P. 15034 – Cella Monte (AL)  TEL. (0142) 488161 – FAX (0142) 489962  e-mail: <a href="mailto:tecnico@comune.cellamonte.al.it">tecnico@comune.cellamonte.al.it</a>  C.F. 00467190062</p>	
---	--	---

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornamenti	
29.05.2012	Deliberazione C.C. n.16/2012
17.06.2011	Deliberazione C.C. n.22/2011
05.07.2002	Deliberazione C.C. n.07/2002

## I N D I C E

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)	5
Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia	5
Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia	6
Art. 4 Funzionamento della Commissione Edilizia	6
<b>TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI</b>	<b>8</b>
Art. 5 Certificato urbanistico (C.U.)	8
Art. 6 Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)	8
Articolo 6bis - Parere Preliminare o di massima	8
Art. 7 Richiesta di permesso di costruire – Denuncia di Inizio Attività (DIA) – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) - e progetto municipale	9
Art. 8 Rilascio <del>di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia</del> del Permesso di Costruire	11
Art. 9 Diniego di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia Permesso di Costruire	12
Art. 10 Comunicazione dell'inizio dei lavori	12
Art. 11 Voltura <del>di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia</del> Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività	12
Art. 12 Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di <del>abitabilità</del> agibilità	12
Art. 12bis Modulistica e modalità di presentazione delle pratiche edilizie in genere	13
<b>TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</b>	<b>14</b>
Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	14
Art. 14 Altezza della costruzione (H)	14
Art. 14bis Cellula edilizia	14
Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)	14
Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) 15	
Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)	15
Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	15
Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)	16
Art. 20 Volume della costruzione (V)	16
Art. 21 Superficie fondiaria (Sf)	16
Art. 22 Superficie territoriale (St)	16
Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)	16
Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	16
Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	17
Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)	17
Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It)	17
Art. 27 bis Disposizione transitoria	17
<b>TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI</b>	<b>18</b>
Art. 28 Salubrità del terreno e della costruzione	18
Art. 29 Allineamenti	18
Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde	18
Art. 31 Requisiti delle costruzioni	19
Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni	19
Art. 33 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private	20
Art. 34 Interventi urgenti	21
Art. 35 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione	21
<b>TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>	<b>23</b>
Art. 36 Altezza interna dei locali abitativi	23
Art. 37 Antenne	23
Art. 38 Chioschi e mezzi pubblicitari	24
Art. 39 Coperture, canali di gronda e pluviali	24
Art. 40 Cortili e cavedi	25
Art. 41 Intercapedini e griglie di aerazione	26
Art. 42 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni	27
Art. 43 Muri di sostegno	27

Art. 44 Numeri civici	28
Art. 45 Parapetti e ringhiere	28
Art. 46 Passaggi pedonali e marciapiedi	29
Art. 47 Passi carrabili	29
Art. 48 Piste ciclabili	30
Art. 49 Portici e "pilotis"	30
Art. 50 Prefabbricati	30
Art. 51 Rampe	30
Art. 52 Recinzioni e cancelli	31
Art. 53 Serramenti	32
Art. 53bis Tinteggiature, rivestimenti e opere di rifinitura delle superfici di facciata dei fabbricati	33
Art. 54 Servitù pubbliche	33
Art. 55 Soppalchi	34
Art. 56 Sporgenze fisse e mobili	34
Art. 57 Strade private	35
Art. 58 Terrazzi	36
Art. 58bis Balconi	36
Art. 58ter Verande, Gazebo, Pergolati	36
Art. 58quater Arredo Urbano	36
<b>TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE</b>	<b>37</b>
Art. 59 Prescrizioni generali	37
Art. 60 Richiesta e consegna di punti fissi	37
Art. 61 Disciplina del cantiere	37
Art. 62 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	38
Art. 63 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali	39
Art. 64 Scavi e demolizioni	39
Art. 65 Rinvenimenti	40
Art. 66 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici	40
<b>TITOLO VII - VIGILANZA E SANZIONI</b>	<b>41</b>
Art. 67 Vigilanza e coercizione	41
Art. 68 Violazione del regolamento e sanzioni	41
<b>TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>42</b>
Art. 69 Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali	42
Art. 70 Derghe	42
APPENDICE ALL'ART. 31	43
<b>ALLEGATI</b>	<b>49</b>
<b>ALLEGATO 1 – REGOLAMENTO DEL COLORE</b>	<b>50</b>
ARTICOLO 1 - DEFINIZIONE	50
ARTICOLO 2 - OBIETTIVI	50
ARTICOLO 3 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	50
ARTICOLO 4 - AMBITO TERRITORIALE	50
ARTICOLO 5 - ITER PROCEDURALE	50
ARTICOLO 6 - VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	50
ARTICOLO 7 - NUOVI INTERVENTI EDILIZI	51
ARTICOLO 8- ABBINAMENTI CROMATICI	51
ARTICOLO 9- SANZIONI	52
ARTICOLO 10 - ALLEGATI	52
<b>ALLEGATO 2 - REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE E “PICCOLE OPERE</b>	<b>55</b>
Art. 1 Oggetto del presente regolamento	55
<b>TITOLO I - COSTRUZIONI TEMPORANEE</b>	<b>56</b>
Art. 2 Nozione	56
Art. 3 Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee	56
Art. 4 Ambito temporale delle autorizzazioni	56
Art. 5 Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio	56
Art. 6 Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi	56
Art. 7 Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni	57

Art. 8 Serre stagionali	57
Art. 9 Documentazione	57
Art. 10 Sanzioni	57
Art. 11 Norma transitoria	57
Art. 12 Osservatorio delle costruzioni temporanee	58
<b>TITOLO II - PICCOLE OPERE</b>	<b>59</b>
Art. 13 Nozioni	59
Art. 14 Atti abilitanti alla realizzazione di “piccole opere”	59
Art. 15 Ambito temporale delle autorizzazioni	60
Art. 16 Documentazione	60
Art. 17 Sanzioni	60
Art. 18 Norma transitoria	60
Art. 19 Osservatorio delle “piccole opere”	60
<b>ALLEGATO 3 - REGOLAMENTO MANOMISSIONE SUOLO PUBBLICO</b>	<b>61</b>
Art. 1 Oggetto e scopo del regolamento	61
Art. 2 Modalità di presentazione della domanda	61
Art. 3 Autorizzazione e tempi di esecuzione	61
Art. 4 Deposito cauzionale.	61
Art. 5 Obblighi del richiedente	62
Art. 6 Modalità di esecuzione	62
Art. 7 Ripristini	63
Art. 8 Accertamento della regolare esecuzione.	64
Art. 9 Interventi urgenti.	64
Art. 10 Obblighi del titolare della autorizzazione.	64
Art. 11 Casi non previsti dal presente regolamento.	64
<b>MODALITA' TIPO DI RIPRISTINO PAVIMENTAZIONE STRADALE</b>	<b>66</b>
<b>ALLEGATO 4 – ALLEGATO ENERGETICO – AMBIENTALE</b>	<b>72</b>
<b>PREMESSA E SINTESI</b>	<b>72</b>
<b>REQUISITI COGENTI</b>	<b>72</b>
Articolo 1 - Norme relative all'involucro	72
Articolo 2 - Impiantistica termica	73
Articolo 3 – Controlli e responsabilità	75
<i>Articolo 4 – Norme transitorie e richiami a normativa superiore</i>	75
Tabella 1 –Dimensioni minime dei cavedi relativi alle opere di predisposizione all'utilizzo degli impianti di teleriscaldamento o centralizzati	76

## ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

## **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 dal Responsabile del Servizio Tecnico che la presiede, e da sei componenti, eletti dal Consiglio comunale.
3. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio fra persone esperte 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; almeno due dei membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea.
4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
5. La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.
6. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.
7. I componenti della Commissione decadono:
  - a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4;
  - b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
8. La decadenza è dichiarata dal Consiglio comunale.
9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

### **Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia**

1. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:
    - a) il rilascio dei seguenti permessi di costruire:
      - interventi in aree vincolate per legge;
      - interventi su immobili vincolati per legge;
      - nuove costruzioni e ampliamenti di qualsiasi tipologia;
      - interventi di ristrutturazione ove si realizzano opere comportanti ampliamenti volumetrici, modifiche di sagoma e di prospetti.

E' facoltà dell'Ufficio Tecnico avvalersi del parere della Commissione Edilizia per i permessi di costruire che non ricadono nella precedente casistica e per le SCIA e le DIA.

  - 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.
  - f) inserimento ambientale opere pubbliche.

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

1. La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente a seconda delle date di presentazione dei progetti edilizi 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 Presidente della Commissione 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 concessione o di autorizzazione; alla direzione dei lavori, 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 Presidente di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti le concessioni e le autorizzazioni, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
8. La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.
9. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su apposite schede.
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.

## **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 suo delegato 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 suo delegato 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.

### **Articolo 6bis - Parere Preliminare o di massima**

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



- a) estratto della carta tecnica in scala 1:1000 o 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 opportuna - estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente con indicazione delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, tipologici;
  - d) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;
  - e) simulazione fotografica, o analoga rappresentazione, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente del contesto;
  - f) planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata al tipo di quesito posto;
  - g) relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione del quesito posto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.
4. L'autorità comunale si riserva di fornire un parere indicativo che non pregiudica una espressione diversa a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati regolamentari per la formazione degli atti abilitativi a costruire.

**Art. 7 Richiesta di permesso di costruire – Denuncia di Inizio Attività (DIA) – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) - 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, o presenta Denuncia di Inizio Attività (DIA) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). per le tipologie di intervento previste dalla Legge
2. La richiesta di Permesso di Costruire è composta dei seguenti atti:
  - a) domanda indirizzata all'Autorità comunale contenente:
    - 1) generalità del richiedente;
    - 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
    - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
  - 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 redatta, nel caso di previsione di modifiche della superficie coperta, anche su base georeferenziata e in formato digitalizzato DWG o DXF (qualora lo studio professionale che produce il progetto non disponga di alcuna strumentazione informatica per la redazione degli elaborati grafici sarà esentato, previa semplice dichiarazione, dalla presentazione di tali supporti informatici) con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti (si veda articolo 30); 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 particolarmente dettagliate per i casi di intervento nella zona A e nella "Core Zone UNESCO";

- 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.
- j) Dichiarazione di fattibilità strutturale a firma di professionista abilitato redatta secondo la modulistica e le procedure di cui alla D.G.R. n. 4-3084 del 12 dicembre 2011

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 o al fine di ottenere specifiche provvidenze o agevolazioni per le quali sono richieste preventive approvazioni; in particolare, nei casi di seguito specificatamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il titolare dovrà inoltre allegare alla richiesta i seguenti documenti integrativi del progetto municipale

- a) relazione geognostica di valutazione dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con opere di sicurezza rispetto al rischio di sismicità, di esondazione e di frana, secondo le classificazioni adottate dalle vigenti leggi e piani regionali, anche in base ad indagini di dettaglio fatte proprie dal Comune;
- b) relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando esso comporti nuove opere di fondazione o nuovi carichi su opere esistenti (ex D.M. 11.3.1988) ;
- c) parere favorevole dell'organo regionale competente per la Valutazione d'impatto ambientale, per gli interventi in cui è richiesta dalla L.R.40/98 e s.m.;
- d) domanda di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, ai sensi della L.R.13/90 e s.m.i., per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto;
- e) copia della domanda di Autorizzazione, ai sensi del R.D. 3267/1923, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
- f) certificato del requisito di operatore agricolo a titolo principale, per la costruzione in zona agricola di nuove abitazioni o di ampliamenti di abitazioni agricole eccedenti il 20% della superficie utile di abitazioni esistenti, e comunque per beneficiare della relativa gratuità del permesso di costruzione;
- g) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti.

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

7. La richiesta di variante al Permesso di Costruire 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. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consente di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliare con l'anzidetta facoltà, può presentare , in alternativa alla

richiesta di Permesso di Costruire, limitatamente alle tipologie di intervento previste dalla Legge, la Denuncia di Inizio Attività o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

**9.** La Denuncia di Inizio Attività e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, oltre ai documenti di cui al soprastante punto 2 lettere a), b), c) è composta dai seguenti ulteriori atti previsti dalle vigenti leggi in materia:

- a) quanto previsto al precedente comma 2 lettere a) e b);
- b) quanto previsto al precedente comma 4;
- c) dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico- sanitarie e delle norme sul superamento delle barriere architettoniche;
- d) comunicazione delle generalità dell'impresa/e a cui si intende affidare i lavori e relativi documento unico di regolarità contributiva in corso di validità, dichiarazione di organico medio e certificato di iscrizione alla CCIAA;
- e) parere o autorizzazione dell'Ente preposto in caso di interventi riguardanti immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, secondo le disposizioni in materia di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42.

## **Art. 8 Rilascio del Permesso di Costruire**

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

**2.** I Permessi di Costruire rilasciati sono pubblicati all'albo pretorio del Comune e sono annotate nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.

**3.** I Permessi di Costruire devono contenere:

- a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande di concessione ed autorizzazione);
- b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall'Autorità comunale, è allegato alla concessione e all'autorizzazione, della quale costituisce parte integrante;
- c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
- d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
- e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
- f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
- g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
- h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione;
- i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di costruzione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
- j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
- k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
- l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
- n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
- o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- p) le condizioni e le modalità esecutive imposte alla concessione o all'autorizzazione;
- q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo

della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

#### **Art. 9 Diniego 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 della concessione.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.

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

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data di inizio dei lavori, non oltre 5 giorni dall'inizio stesso.
2. La comunicazione è redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve menzionare:
  - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
  - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del Permesso di Costruire, della Denuncia di Inizio Attività o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, 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, Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

1. Il trasferimento del Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività 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, Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
3. La voltura della Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.
4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

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

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore Permesso di Costruire,

Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività per le opere mancanti, il titolare del Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita.

2. Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di abitabilità sono redatte secondo i modelli allegati al presente Regolamento.

#### **Art. 12bis Modulistica e modalità di presentazione delle pratiche edilizie in genere**

1. Il Comune di Cella Monte, con deliberazione della Giunta Comunale n.68 del 21/12/2011 ha aderito al progetto "MUDE PIEMONTE" Modello Unico Digitale per l'Edilizia, promosso dal Comune di Torino, dalla Regione Piemonte e dalla Provincia di Torino pertanto, per tutto quanto definito ed attivato all'interno di tale progetto le relative procedure e modulistica sono, previa determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico di recepimento e definizione di eventuali tempistiche e dettagli applicativi, applicate in modo esclusivo.
2. La modulistica contenuta negli allegati al presente regolamento ha valore esemplificativo: quella ufficiale ed obbligatoria verrà adottata con determinata del Responsabile del Servizio Tecnico, che potrà rettificarla, modificarla od integrarla ogni qualvolta lo riterrà necessario.

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

#### **Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (H<sub>f</sub>)**

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni 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 art. 13.
2. I bassi fabbricati destinati ad usi accessori non abitativi dovranno avere una altezza misura alla gronda non superiore a 2,50 m, ed una altezza, misurata al colmo, non superiore a 4,50.

#### **Art. 14bis Cellula edilizia**

1. L'insieme, organico e funzionale costituito da una o più unità immobiliari, comprendenti uno o più edifici, e le relative aree libere afferenti, dotato di accesso diretto da vie e spazi pubblici, ovvero da passaggi privati ben delimitati.

#### **Art. 15 Numero dei piani della costruzione (N<sub>p</sub>)**

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 spiccato 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, i locali interrati e seminterrati ad uso diverso da autorimessa.  
I locali interrati e seminterrati ad uso autorimessa di esclusivo uso delle unità immobiliari, purchè ciascuna di superficie non superiore a 50 mq, possono derogare dalle norme urbanistiche e del Codice Civile in materia di distanza legale ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 (Legge Tognoli)
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada (Ds) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questa, il ciglio di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.

#### **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:
  - a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
  - b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
  - c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra

- dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;  
d) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;  
e) ai cavedi.

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

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [ $m^2$ ], 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.
3. 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 [ $m^3$ ], 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 [ $m^2$ ], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

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

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

#### **Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)**

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

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

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



e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $[m^2]/[m^2]$ .

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

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

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

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 ai precedenti articoli, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.

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

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

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
3. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
4. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
5. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione.
6. Il pavimento dei piani residenziali 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 4, 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 dell'edificio.
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 messa a dimora 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 pubblico solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo e la vegetazione sia a conveniente distanza dai fabbricati frontisti.

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 stabilità;
  - b) sicurezza in caso di incendio;
  - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
  - d) sicurezza nell'impiego;
  - e) protezione contro il rumore;
  - f) risparmio energetico e ritenzione del calore;
  - g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

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

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.  
Gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; in particolare, ove consentito dallo stato fisico delle murature, dalle tipologie dei fabbricati e da specifiche esigenze di conservazione dei caratteri architettonici originari dovranno essere messi in luce i caratteristici apparecchi in blocchi di pietra da cantoni; gli interventi di nuova costruzione, pur evitando forme puramente imitative, dovranno organicamente integrarsi nel contesto paesaggistico, evitando l'uso di materiali e tecniche del tutto estranee alle tradizioni locali. I nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere progettati con i caratteri propri del tessuto omogeneo diffuso dei nuclei abitati e degli aggregati sparsi di interesse architettonico e/o tipologico, quindi a semplice cortina continua, senza sporti e rientranze (eventuali porticati potranno essere aggregati al corpo principale).

Le pertinenze degli edifici dovranno essere realizzate in conformità alle scelte operate per la realizzazione - recupero degli edifici medesimi;

2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari, in relazione a quanto disposto dalle N.T. di A del PRGC vigente.
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 urbano complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato, e comunque entro un anno dall'agibilità.
6. Eventuali interventi non conformi alle norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio, che si caratterizzino per l'originalità dell'impostazione e l'elevata qualità dell'architettura, potranno essere concessi previo parere positivo della Commissione Edilizia e della Commissione Locale per il Paesaggio.

#### **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, pozzi, ponti, androni, muri di recinzione.
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; con riferimento in particolare all'articolo 53 bis del presente regolamento e Regolamento Colore 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 e secondo quanto previsto dal Regolamento del Colore.
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso

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

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

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo. Lo stato di pericolo dovrà essere attestato da fotografie e da dichiarazione redatta da un tecnico che avalli l'indifferibilità e l'urgenza dei lavori e deve essere valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base di tale valutazione l'autorità può emettere ordinanza di rimozione delle parti a rischio, ordinandone l'esecuzione al proprietario. Tale atto costituisce autorizzazione all'esecuzione dei lavori prescritti.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.
3. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi dell'art. 68, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

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

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
2. E' di norma vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) prospicienti su spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, il periodo di occupazione, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
5. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
8. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nell'art. 47, 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.
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 inclinato a 1,60 m. e soffitto inferiore orizzontale 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 tradizionali e quelle paraboliche dovranno essere installate esclusivamente sulla copertura dell'edificio in cui sono ubicati gli impianti ad esse allacciati.
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. Nelle more di approvazione di una più compiuta disciplina nazionale e/o regionale l'individuazione dei siti per l'installazione di nuovi impianti dovrà essere oggetto di apposito studio redatto di concerto con i soggetti gestori della rete, con l'Amministrazione Comunale e l'ARPA, tenuto conto di obiettivi di tutela sanitaria e paesaggistico/ambientale.

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

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture simili, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia in particolare per quanto attiene l'inserimento architettonico e ambientale nonché le tipologie costruttive in conformità 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, standardi, 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, non deve creare intralcio alla circolazione pedonale, non deve essere di ostacolo alla visibilità per la circolazione stradale in particolare nelle intersezioni stradali inoltre le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.
5. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
6. I provvedimenti di cui al comma 4 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
7. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 35, commi 4, 5, 6, 7.
8. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

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

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. Il canale di gronda deve avere sezione semicircolare.
2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e



gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature bianche ovvero nel ricettore più vicino; non sono ammessi scarichi nelle fognature nere o miste, liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico. Deve essere privilegiato il reimpiego delle acque meteoriche per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, vasche di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi naturali lenti, negli spazi verdi. In occasione di lavori di manutenzione straordinaria delle sedi stradali, di esecuzione di lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, ampliamento e sopraelevazione dell'immobile, o comunque quando se ne ravvisi la necessità per motivi di pubblica incolumità e sicurezza, l'amministrazione ha facoltà di ordinare la regolarizzazione degli scarichi in conformità al presente articolo.

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 ghisa indeformabile, per almeno 2,00 m.
6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
7. Le coperture saranno a falde in coppi alla piemontese, con esclusione di manufatti vari in fibrocemento, laminati plastici, lamiere ondulate e similari, e dovranno uniformarsi per forma, pendenze ecc., a quelle tradizionali valide ( pendenza falde compresa tra il 32 e 38%). Gli sporti delle coperture dovranno di norma essere realizzati:
  - in forma di pantelere con orditura a vista costituita da "smezzole" o travetti uso trieste e listelli o tavole da cantiere di larghezza minima pari a 15 cm. opportunamente distanziate;
  - oppure in semplice soletta in cls armato a vista, avente la stessa pendenza della falda, spessore 10-12 cm, tagliata all'estremità secondo un piano verticale;
  - oppure in forma di cornicione sagomato, con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche;nei primi due casi la misura della sporgenza non potrà superare i 55 cm., nel terzo caso non potrà superare i 30 cm; le testate delle falde saranno realizzate con sporti minimi ( contenuti tra 8 e 12 cm.) costituiti da corsi inferiori di mattoni pieni e corsi superiori di in tavelle di recupero;  
il canale di gronda, sempre aggettante ed in vista rispetto al cornicione, sarà in lamiera di rame (nelle aree di tipo A e negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo) e/o in lamiera preverniciata (negli altri casi) con sagoma semicircolare, i pluviali, se in vista, saranno pure in lamiera, con sezione circolare, eventuali parti di copertura piana a terrazzo praticabile sono ammesse limitatamente ai casi di comprovata necessità in funzione della completa usabilità della volumetria esistente o prevista.  
+Su tutto il territorio comunale non è consentito l'uso di materiali prefabbricati a vista per la formazione di camini. Questi ultimi dovranno essere sempre realizzati in muratura di mattoni a faccia a vista ovvero intonacata, ovvero con materiali metallici che ripropongano per forme e dimensioni la tipologia tradizionale anche a rivestimento delle parti in prefabbricato  
E' ammesso l'inserimento di serramenti complanari con la falda di dimensione non superiore al 10% della superficie della copertura.
8. A parziale deroga di quanto sopra disposto, nelle sole aree **B1, B2 ed E** e per le sole pratiche presentate entro il 31/12/**2014** è possibile la sostituzione di coperture in cemento amianto su capannoni in genere e su fabbricati ad essi assimilabili, con lastre simil coppo o lastre ecologiche o lastre in acciaio preverniciate di colore rosso

#### **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.
9. Le pavimentazioni di cortili interni dovranno essere realizzate in macadam e finitura in ghiaietto, acciottolato in pietrame, pavimentazioni in porfido o similari, battuti in cemento semplicemente frattazzati, ovvero in piastrelle di cemento.
10. I marciapiedi sia interni che su strada dovranno essere realizzati con materiali analoghi.
11. Non è in ogni caso consentito l'uso di materiali prefabbricati in cls che siano difforni dal materiale tradizionale per forma, disegno e colore

#### **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, ove la larghezza stradale lo consenta 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. All'interno delle intercapedini l'Amministrazione ha la facoltà, in ogni momento, di installare impianti tecnologici di

servizio.

#### **Art. 42 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni**

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
2. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
3. Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
4. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.
5. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione maggiore del 15%, tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione o con superficie tale da consentire l'apposizione di mezzi di dissuasione.
6. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'Autorità comunale, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

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

1. Le costruzioni dovranno essere realizzate, sia nei nuclei che negli ambiti agricoli, evitando il ricorso a muri di sostegno, preferendo, sempre se necessaria, la rimodellazione del suolo che si potrà realizzare con la formazione di scarpe in terra "rinforzate" con essenze verdi che abbiano un apparato radicale e uno sviluppo atti a conservarne la stabilità.
2. I nuovi muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 1,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore a mt, 3,00.
3. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
4. 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.
5. I muri di sostegno, di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, sia eseguiti da ente pubblico o da privati debbono essere realizzati:
  - a) in mattoni pieni di recupero a vista.
  - b) in pietra da cantone e mattone di recupero a vista, copertina finale in pietra o coppi o tavelle di cotto.
  - c) altri materiali quali:
    - calcestruzzo semplice
    - calcestruzzo armato o prefabbricato
    - calcestruzzo lavorato a vista
    - gabbionate metallichepossono essere proposti, purchè prevedano la sistemazione dei paramenti in vista, a giudizio dell'Ufficio Tecnico, e secondo la seguente tipologia:

- intonaco tradizionale in malta di calce e/o cemento allo stato naturale e/o tinteggiato con colorazione da sottoporre al parere dell'Ufficio tecnico comunale;
- rivestimento con mattoni di recupero o comunque di tipo antichizzato con lavorazione a facciavista;
- rivestimento di spessore limitato con massetti di pietra da cantoni frammisti a corsi di mattoni di recupero e ciottoli di fiume.

E' sempre vietato l'uso di materiali lapidei difforni per il rivestimento.

6. 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.
7. 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 mediante il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione nonché con l'applicazione delle tipologie previste al comma 3 con particolare riguardo all'impatto ambientale dell'opera da realizzare.
8. Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati, solo se necessari, facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica

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

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo di dimensioni o colorazioni analoghi a quelle convenzionali fornite dall'Amministrazione Comunali.
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.
- 2bis. I manufatti esistenti che presentano particolari caratteristiche tipologiche, architettoniche e ambientali, di indubbio valore documentato, andranno per quanto possibile mantenuti e conservati.
2. I manufatti di cui sopra devono:
  - a) avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,10 m;
  - b) presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia; non devono:
  - c) essere scalabili;

d) presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.

3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali: nelle zone omogenee di tipo A e B ed E, ferro verniciato a bacchette verticali piene (tonde o quadre) o a croce di Sant'Andrea. Sono consentite deroghe a quanto sopra in presenza di manufatti particolarmente significativi sotto l'aspetto architettonico ambientale.

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

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, ove tecnicamente possibile, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
7. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
8. Per la tipologia di pavimentazione, dei materiali e dei cordoli di delimitazione, da effettuarsi nelle diverse zone omogenee previste dal PRGI valgono le stesse regole previste all'art. 40 "Cortili e cavedi".

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

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,20 m e superiore a 4,00 m, per le costruzioni a destinazione agricola, industriale o commerciale e/o loro pertinenza la larghezza massima consentita non deve essere superiore a mt. 8,00, la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 1,00 m e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 1,00 m.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra

quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m.

6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
8. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.

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

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

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

1. I portici esistenti destinati a pubblico passaggio devono essere mantenuti a cura e spese dei singoli proprietari nonché lasciati liberi da ogni e qualsiasi impedimento alla viabilità pedonale.
2. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,50 m di larghezza e 2,50 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.
3. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 4,00 m.
4. 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.
5. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
6. Nel caso di porticati a schiera costituiti da più proprietà private contigue, andrà garantita una tipologia costruttiva uniforme nel rispetto delle caratteristiche ambientali del luogo.

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

1. A seguito dell'adeguamento del P.R.G. alla D.G.R. n. 87-1582 del 16/03/2010 per il progetto di candidatura UNESCO "paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato su tutto il territorio comunale non sono ammesse elementi di finitura esterna prefabbricati.

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

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.

2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
  3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:
    - a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
    - b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
    - c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
    - d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
- L'installazione del semaforo per regolare gli accessi alle rampe negli edifici residenziali mono e bifamiliari non è obbligatoria, negli altri casi verrà valutata la necessità.
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
    - a) 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
    - b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
  5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, 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. I materiali da impiegare e le modalità di esecuzione saranno di volta in volta valutati dalla Commissione Edilizia con particolare riferimento all'inserimento ambientale ed alla loro localizzazione nelle zone omogenee
  6. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
  7. Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.

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

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 33.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno (intonacato e/o lavorato con mattoni pieni di recupero a vista, in pietra da cantone e mattone di recupero a vista, copertina finale in pietra o coppi o tavelle di cotto) di altezza massima di 2,00 m nei nuclei ove questa tipologia è già presente;
  - b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,30 m intonacato e/o lavorato con mattoni pieni di recupero, a vista, copertina finale in pietra o coppi o tavelle di cotto sovrastato da siepe viva con eventuale rete metallica interclusa costituita con essenze sempre verdi (*ligustrum sinensis*, *viburnum tinus*, *laurus nobilis*) o foglia caduca (*carpinus betulus*, *crataegus orientalis* "biancospino", *pyrus comunis*) per un'altezza massima complessiva di 2,00 m;
  - c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m;
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva, purché non siano in contrasto con le tipologie tipiche dei luoghi.

Sono consentite recinzioni con altezza maggiore nelle aree sportive sia pubbliche che private.

5. In tutta l'area è vietato realizzare recinzioni in manufatti di cemento e similari. Materiali quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e similari, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare cancelli, recinzioni o portoni su corte o su strada.
6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono ferro verniciato, ghisa, dovranno essere realizzati con profilati pieni e disegno semplice; potranno essere reimpiegati, se validi, manufatti di recupero. Per quanto concerne la tipologia di verniciatura a smalto valgono gli stessi principi di cui all'art. 45 comma 4.
7. **Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.**
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,20 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 47, comma 5.
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 se siti ad un'altezza pari al davanzale; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
3. Le aperture non avranno riquadrature né in pietra, né tantomeno in marmo. I serramenti delle finestre saranno in legno o alluminio, gli oscuramenti delle aperture dovranno essere, se realizzati in legno, del tipo a persiana con lavorazione alla "piemontese", oppure ad ante piene con esclusione di parti metalliche a vista con lavorazioni decorative; se realizzati in alluminio dovranno essere del tipo a persiana.  
Eventuali grate di protezione dovranno essere realizzate in ferro pieno con lavorazione a disegno semplice di tipo tradizionale con esclusione elementi decorativi.
4. 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 conformi alla "Campionatura Colori" allegata al Regolamento del Colore.
5. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.



6. I portoncini d'ingresso dovranno essere in legno e/o in alluminio e le modalità costruttive dovranno essere conformi a quelli tipici della tradizione locale. I portoncini ed i portoni d'ingresso essere trattati a vista.
7. I gradini di accesso saranno anch'essi realizzati con lastre di pietra (luserna fiammata o a spacco), ovvero in mattoni pieni di recupero, ovvero in tavelle in cotto di recupero.
8. Le aperture delle autorimesse potranno essere realizzate anche con serramento basculante in lamiera tinteggiata con colori individuati su "Campionatura colori" Regolamento del Colore. I serramenti dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della facciata.
9. Materiali quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e simili, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare cancelli, portoni su corte o su strada, verande e pensiline anche se prospicienti su spazi cortilizi interni.
10. Gli infissi in legno dovranno essere tinteggiati con prodotti coprenti salvo eventuali portoni o portoncini di recupero in legno che, se validi, potranno essere trattati a vista.

#### **Art. 53bis Tinteggiature, rivestimenti e opere di rifinitura delle superfici di facciata dei fabbricati**

1. Le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzione e modulazione delle strutture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, alle preesistenze di carattere storico artistico o ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico edilizio e del contesto paesaggistico;  
Pertanto si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:
  - a) I prospetti avranno aperture verticali di forma rettangolare dimensionate in modo da rispettare il rapporto pieni-vuoti tradizionale; sono ammesse anche le piccole aperture di forma quadrata o circolare con lato o diametro uguale o inferiore a cm. 75;
  - b) Il paramento murario potrà essere intonacato a civile con bassissima percentuale di cemento, tirato a "frattazzo fine" (preferibilmente senza pastina) e tinteggiato;
  - c) Eventuali zoccolature a terra potranno essere realizzate in pietra (luserna a spacco o fiammata) alte non più di 80 cm. e costituite da lastre aventi dimensioni massime comprese tra cm. 30 x 80 e cm. 70 x 80, posate verticalmente, non cementate, ma semplicemente fissate in alto con piccole zanche di acciaio inox ed incastrate a terra, con giunti verticali aperti. In particolari casi, ovvero solo in presenza di un accentuato dislivello prospettico fra monte e valle, l'altezza delle lastre in pietra può essere anche di cm. 110;
  - d) In alternativa all'intonaco il paramento murario potrà essere lasciato a vista ( se costituito da conci in pietra da cantone o misto opportunamente stilato con malta colorata in pasta con aggiunta di ossido giallo in modesta quantità). In questo caso le aperture potranno essere finite con fasce e mazzette intonacate con la stessa malta utilizzata per i giunti e la zoccolatura potrà essere in mattoni di recupero;
  - e) Per le coloriture di intonaci, serramenti, ed ogni altro elemento delle costruzioni ivi comprese le recinzioni dell'area di pertinenza valgono le prescrizioni contenute nell'allegato Regolamento del Colore.

#### **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 1,60 m con una media di mt. 2,40;
  - c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.
4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (Np) ai sensi dell'art. 15: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all'art. 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dell'art. 18.

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

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici **e cornicioni**, 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)  $\frac{1}{10}$  della larghezza della sede stradale, con un massimo di 0,90 m per balconi che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale e comunque non superiori alla

larghezza del marciapiede.

- 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 o del suolo.
  - c) 0,80 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,50 m.
3. I cornicioni esistenti aventi particolari caratteristiche architettoniche andranno mantenuti. Nel caso di più fabbricati contigui aventi il cornicione allo stesso livello non è consentito di inserire altre tipologie di sporti di gronda che nelle loro dimensioni e sporgenze siano in contrasto con gli allineamenti esistenti.
4. Eventuali elementi di protezione di porte e finestre dalle intemperie potranno essere realizzati esclusivamente con l'impiego di lastre di pietra (luserna fiammata) incastrate nella muratura e con sostegni in ferro pieno a "T", posate con pendenza del 35%
5. La colorazione di tende parasole dovrà essere in assonanza con la tinteggiatura del fabbricato e correttamente inserita nel contesto ambientale della zona, comunque secondo il parere della Commissione Edilizia. La collocazione di tende aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale, decoro urbano e viabilità.

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

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
- a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - f) all'illuminazione nei casi di cui al comma 7.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio non inferiore a 150 lux sul piano stradale.
8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

#### **Art. 58 Terrazzi**

1. Sono definite "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.
2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.
3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

#### **Art. 58bis Balconi**

1. Sono definiti balconi elementi strutturali a sbalzo su via pubblica a spazi privati.
2. .Nuovi balconi verso spazi pubblici e privati dovranno essere realizzati in lastre di pietra grezza su mensole pure in pietra o ferro. Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro pieno (elementi verticali quadri, correnti orizzontali piatti) senza decorazioni;

#### **Art. 58ter Verande, Gazebo, Pergolati**

1. Le verande potranno essere realizzate in ghisa, in ferro verniciato e alluminio pre-verniciato. Il manto di copertura, nel caso in cui la loro profondità non superi la misura di mt. 1,60, potrà essere realizzato in lastra di piombo o di rame. Non è consentito l'utilizzo di manufatti di tipo industriale;
2. I gazebo saranno realizzati in ghisa o in ferro. Sono vietati manufatti di tipo industriale;
3. I pergolati saranno realizzati in ghisa o in ferro o in legno (utilizzando pali tondi o quadri privi di sagomatura). Non è consentito l'uso del legno lamellare.
4. Materiali quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e similari, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare verande e pensiline anche se prospicienti su spazi cortilizi interni.

#### **Art. 58quater Arredo Urbano**

1. Gli elementi del disegno urbano (pavimentazioni esterne, parapetti, barriere, panchine, cestini portarifiuti lampade per l'illuminazione esterna, pensiline per la fermata dei mezzi pubblici, nicchie per telefono o cassette postali) dovranno essere conformi ai caratteri del tessuto edificato. I cestini portarifiuti dovranno avere disegno semplice (non dovranno rappresentare, quindi, esercitazioni di moderno designer, ma assolvere puramente alla funzione cui sono destinati).

## **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 è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento. L'istanza deve precisare il nominativo ed i riferimenti 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 idonea documentazione dimostrativa dei capisaldi altimetrici e planimetrici fissati in loco 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, della denuncia d'inizio attività o della segnalazione certificata di inizio 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 oltre al nominativo di altre eventuali figure previste da leggi specifiche (ad esempio nominativo del coordinatore per la sicurezza, ecc.);

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

2. Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione il permesso di costruire, della denuncia d'inizio attività o della segnalazione certificata di inizio attività corredate degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
3. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di

fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.

4. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
5. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
6. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### **Art. 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 della concessione o dell'autorizzazione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Autorità comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.
4. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm<sup>2</sup>, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
9. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 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 di costruire, della denuncia d'inizio attività o della segnalazione certificata 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, Ufficiali ed Agenti della Polizia Municipale nonché gli Ufficiali ed Agenti della P.G. di cui all'art. 221 del C.P.P. a norma delle disposizioni vigenti e nell'ambito delle rispettive mansioni 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 della concessione o dell'autorizzazione di conservare la relativa documentazione.

6. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
7. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente art. 61.

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

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

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

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del permesso di costruire, della denuncia d'inizio attività o della segnalazione certificata 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 della permesso di costruire, della denuncia d'inizio attività o della segnalazione certificata di inizio attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.



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

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

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

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

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

## **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI**

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

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

### **Art. 70 Derghe**

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

## **APPENDICE ALL'ART. 31**

### **1. SPECIFICAZIONI DELLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 31**

#### **a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'**

1. Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
2. Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
3. Resistenza meccanica alle vibrazioni

#### **b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO**

1. Resistenza al fuoco
2. Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio
3. Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio
4. Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso

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

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

#### **d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO**

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

#### **e) PROTEZIONE DAL RUMORE**

1. Controllo della pressione sonora: benessere uditivo

#### **f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE**

1. Contenimento dei consumi energetici
2. Temperatura dell'aria interna
3. Temperatura dell'acqua

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

1. Accessibilità, visitabilità, adattabilità
2. Disponibilità di spazi minimi.

## **2. ELENCO DELLE PRINCIPALI DISPOSIZIONI RIFERIBILI ALLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 31**

### **a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'**

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

### **b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO**

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

- **D.M. 1° febbraio 1986:** "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".
- **D.M. 16 maggio 1987, n. 246:** "Norme di sicurezza per gli edifici di civile abitazione".

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

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

#### **d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO**

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

- **Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494:** "Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".

#### **e) PROTEZIONE DAL RUMORE**

- **DPCM 1° marzo 1991** "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".
- **Legge 26 ottobre 1995, n. 447:** "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

#### **f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**- Progetto dell'impianto**

.....  
.....

.....  
.....

**Modello A**

.....

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

**Modello B**

.....

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

**Modello C**

.....

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

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

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

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

.....  
.....

sì                      no  
.....

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

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



## **ALLEGATI**

*La modulistica contenuta negli allegati ha valore esemplificativo: quella ufficiale ed obbligatoria verrà adottata con determina del Responsabile del Servizio Tecnico, che potrà rettificarla, modificarla od integrarla ogni qualvolta lo riterrà necessario*

## ALLEGATO 1 – REGOLAMENTO DEL COLORE

### ARTICOLO 1 - DEFINIZIONE

Il *Regolamento Comunale del Colore* è un progetto di riqualificazione dell'immagine del paese che si propone di normare lo svolgimento delle operazioni di coloritura, pulitura e restauro delle facciate o di parti di esse.

### ARTICOLO 2 - OBIETTIVI

Il *Regolamento Comunale del Colore* si pone come obiettivi principali:

- ❖ la conservazione e la tutela del patrimonio edilizio;
- ❖ il miglioramento dell'impatto estetico;
- ❖ l'uniformità delle modalità di richiesta per le procedure di manutenzione straordinaria e ordinaria

### ARTICOLO 3 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Il *Regolamento Comunale del Colore* indirizza e controlla attraverso l'iter specifico (Comunicazione di Inizio dei Lavori per Lavori di Manutenzione Straordinaria C.I.L. (art.6 c.2.a D.P.R. 380/2001) o la Comunicazione di Attività Libera) i seguenti interventi:

- ❖ pulitura e/o tinteggiatura delle facciate esterne o di parti limitate ma unitarie (per esempio: tutto un basamento, un piano porticato, tutti gli stipiti, ecc.);
- ❖ rimozioni di intonaco e loro rifacimento;
- ❖ ripristino dei prospetti a mattone o tufo a vista;
- ❖ verniciatura di infissi e serramenti, portoni, cancelli, vetrine di negozi.

Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG./URB del 27 aprile 1984 per interventi di manutenzione ordinaria si devono intendere: le operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi in interventi **riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione** delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

### ARTICOLO 4 - AMBITO TERRITORIALE

Il *Regolamento Comunale del Colore* si applica a tutto il territorio comunale, tranne per le aree produttive. Gli interventi in area produttiva sono, comunque, soggetti alla presentazione della campionatura dei colori prima di procedere ad interventi di finitura esterna.

### ARTICOLO 5 - ITER PROCEDURALE

Il *Regolamento Comunale del Colore* prevede:

- ❖ Comunicazione di Manutenzione Ordinaria, redatta sull'apposita modulistica allegata al presente regolamento, corredata dei campioni colore scelti nell'ambito della tinte previste nella gamma di colori anch'essa allegata al presente regolamento;
- ❖ Comunicazione di Inizio dei Lavori per Lavori di Manutenzione Straordinaria C.I.L. (art.6 c.2.a D.P.R. 380/2001), redatta secondo l'apposita modulistica MUDE Piemonte, da un tecnico abilitato, in tutti i casi non ricadenti nella definizione di manutenzione ordinaria.

### ARTICOLO 6 - VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' da considerarsi vietato:

- ❖ la realizzazione di opere come descritte dall'articolo 3 senza avere presentata l'opportuna comunicazione (Manutenzione Ordinaria o C.I.L.);
- ❖ occultare, cancellare o compromettere le decorazioni dipinte e a graffito, ceramiche, musive, ecc.;

- ❖ l'uso di prodotti vernicianti sintetici per tinteggiare gli intonaci delle fronti di edifici con intonaci non compromessi da precedenti pitture sintetiche, quindi segnatamente quelli ancora tinteggiati a calce o con silicati di potassio;
- ❖ effettuare tinteggiature parziali o consolidamenti di parti pericolanti nelle facciate senza procedere alla successiva tinteggiatura. Per i casi di pericolo e per interventi urgenti di ripristino, i rappezzi o i consolidamenti dovranno essere ridotti entro i sei mesi successivi, con la tinteggiatura di tutta la facciata, soggetta ad apposita domanda e relativa autorizzazione.
- ❖ nel caso di fabbricati che abbiano una loro unitarietà architettonica di prospetto ma frazionati in senso orizzontale e/o verticale effettuare riqualificazioni parziali delle facciate dell'immobile.

E' reso obbligatorio:

- ❖ a tutti i proprietari di eseguire i campioni delle coloriture o dei materiali quando richiesti dall'Ufficio Tecnico e/o dalla Commissione Edilizia;
- ❖ avvisare gli organi competenti di tutela quando, nel corso delle demolizioni degli intonaci, compaiano tracce di antiche decorazioni o tracce di elementi architettonici preesistenti;
- ❖ a tutti i proprietari di razionalizzare o eliminare gli impianti (telefoni, TV, energia elettrica, insegne e supporti, ecc.), soprattutto quando siano inservibili o dismessi, e le componenti degli stessi, seguendo le istruzioni impartite dalle aziende pubbliche o private responsabili;
- ❖ a tutti i proprietari di rimuovere prontamente, dalle fronti degli edifici o dei manufatti come all'articolo 3 le deturpazioni (graffiti);
- ❖ a tutti i proprietari di mantenere in buono stato le fronti dei loro edifici come all'articolo 3 del presente regolamento e agli articoli n. 1120 - 1122 - 1127 del Codice Civile.

E' consentito:

- ❖ ridurre a "faccia a vista" prospetti di edifici che si presentino attualmente intonacati, purché il ripristino del paramento sia eseguito seguendo le tecniche tradizionali con opportuna fugatura dei conci o dei mattoni in calce colorata, la cui campionatura deve essere preventivamente presentata all'Ufficio Tecnico;
- ❖ discostarsi leggermente dalle tabelle colori allegate, salvo presentare le campionature dei colori che devono essere preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico e/o dalla Commissione Edilizia.

#### **ARTICOLO 7 - NUOVI INTERVENTI EDILIZI**

Ogni nuovo intervento edilizio soggetto al rilascio del relativo Permesso di Costruire, o a DIA o SCIA, è condizionato all'approvazione preventiva di una specifica proposta cromatica che deve essere allegata alla richiesta del permesso.

#### **ARTICOLO 8- ABBINAMENTI CROMATICI**

Le campionature colori allegate al presente Regolamento sono suddivise in *sfondi, fasce e cornici e serramenti in legno e alluminio, ferri in genere*.

L'abbinamento cromatico tra le finiture previste per *sfondi, fasce e cornici* e quelle previste per *serramenti in legno e alluminio, ferri in genere* è definito nella seguente tabella riepilogativa che indica anche le tinte da utilizzare in presenza di paramenti murari in pietra da cantone o mattone.

**Per quanto riguarda il colore A17 si specifica che debba essere usato preferibilmente in abbinamento con altro colore sui corpi in rilievo, sui bassi fabbricati adiacenti l'edificio, su parte dei corpi di fabbrica in generale. Diverso utilizzo sarà valutato caso per caso dagli uffici comunali competenti.**

Se la facciata è del colore qui di seguito indicato	Cornici, cornicioni, fasce possono esser edei colori qui di seguito indicati	Per i serramenti e per le parti in ferro è consentito l'uso dei colori qui di seguito indicati
A1	B1	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27
A2	B1	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27
A3	B1, B2	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15,

		C16, C17, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27
A4	B2, B3, B4	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27
A5	B1, B2, B3	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27
A6	B1, B2, B4	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27
A7	B2, B3, B4	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27
A8	B1, B2, B4	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27
A9	A3, A7	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C20, C21, C22, C23, C24, C26, C27
A10	A3, A7	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27
A11	B1, B2, B3, B4	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27
A12	B1, B2, B4	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27
A13	A3, A7	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C20, C21, C22, C23, C24, C26, C27
A14	B2, B3	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C20, C21, C22, C23, C24, C26, C27
A15	B2, B3	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C20, C21, C22, C23, C24, C26, C27
A16	B2, B3	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C20, C21, C22, C23, C24, C26, C27
<b>A17</b>	<b>B1, B2</b>	<b>C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C17, C18, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27</b>
cantone	B1, B2, B3, B4	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27
mattone	B1, B2	C1, C2, C3. C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C17, C18, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27

#### **ARTICOLO 9- SANZIONI**

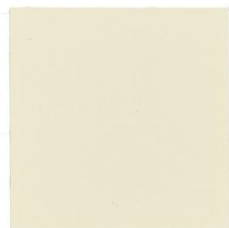
Gli abusi possono essere, generalmente, di due tipi: opere eseguite in modo totalmente abusivo e opere eseguite in modo difforme alle indicazioni concordate tra i richiedenti e l'ufficio tecnico comunale.

Le sanzioni vengono comminate in base alle normative vigenti e in relazione pecuniaria proporzionale con la gravità dell'abuso secondo quanto disciplinato dall'art. 11 della L.R. 19/99.

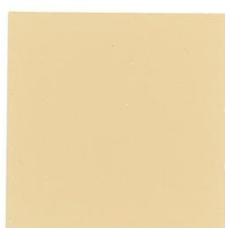
#### **ARTICOLO 10 - ALLEGATI**

- ❖ *Gamme delle tinte per la finitura di sfondi, fasce e cornici*
- ❖ *Gamme delle tinte per la finitura di serramenti in legno e alluminio, ferri in genere*

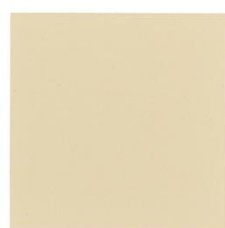
## SFONDI, FASCE, CORNICI



A1



A5



A9



A13



A2



A6



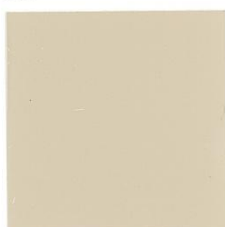
A10



A14



A3



A7



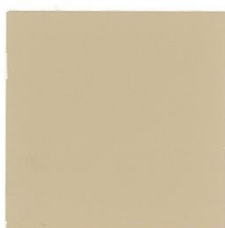
A11



A15



A4



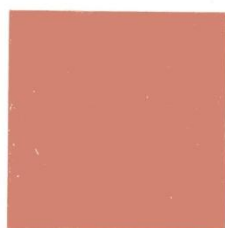
A8



A12

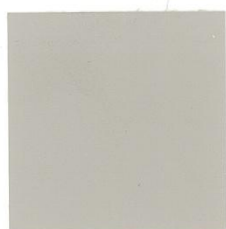


A16



A17

## SOLO FASCE, CORNICI, CORNICIONI



B1



B2



B3



B4

## SERRAMENTI IN LEGNO E ALLUMINIO, FERRI IN GENERE



## **ALLEGATO 2 - REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE E “PICCOLE OPERE”**

### **Art. 1 Oggetto del presente regolamento**

1. Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le costruzioni temporanee e le “piccole opere”, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.
2. Il presente regolamento si applica alle costruzioni temporanee e alle “piccole opere” su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ancorché gestiti da terzi.

## **TITOLO I - COSTRUZIONI TEMPORANEE**

### **Art. 2 Nozione**

1. Le costruzioni temporanee sono quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

### **Art. 3 Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee**

1. Le costruzioni temporanee oggetto del presente regolamento sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.
2. Quando l'intervento per le sue caratteristiche, abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della Commissione Edilizia. Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.
3. I termini per il rilascio delle autorizzazioni temporanee sono gli stessi del permesso di costruire così come definito ai sensi del D.P.R. 380/2001.

### **Art. 4 Ambito temporale delle autorizzazioni**

1. Le costruzioni temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi e con un lasso di tempo uguale tra una autorizzazione e la successiva; fanno eccezione le baracche di cantiere di cui al successivo articolo 6.
2. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.
3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.
4. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori a quelli fissati al primo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

### **Art. 5 Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio**

1. L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è ricompresa e subordinata al solo possesso del permesso di costruire, e denuncia inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.
2. Qualora si vada ad occupare del suolo pubblico, prima dell'installazione del cantiere è necessario ottenere l'autorizzazione per l'occupazione suolo pubblico.

### **Art. 6 Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi**

1. E' consentita l'installazione di costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi con le modalità ed i tempi fissati nei precedenti articoli.
2. Il rilascio della sopracitata autorizzazione, qualora vada ad occupare del suolo pubblico, è subordinata all'autorizzazione di occupazione suolo pubblico.



#### **Art. 7 Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni**

1. Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.
2. Il rilascio della sopracitata autorizzazione, qualora vada ad occupare del suolo pubblico, è subordinata all'autorizzazione di occupazione suolo pubblico.

#### **Art. 8 Serre stagionali**

1. Le strutture temporanee destinate a serre, non a servizio di attività agricola, possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte; esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale.
2. Non sono soggette ad autorizzazione le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mc. 25 e con altezza massima in colmo inferiore a mt. 2, fermo restando il limite massimo dei sei mesi continuativi.
3. Le serre che prevedono una trasformazione permanente del suolo inedificato devono essere assoggettate a permesso di costruire secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e possono essere concesse solo ed esclusivamente previa verifica e soddisfacimento dei requisiti previsti per legge.
4. La richiesta di rinnovo dell'autorizzazione di serre stagionali già precedentemente autorizzate, può essere presentata in carta semplice ed esonerata dal pagamento dei diritti di segreteria, a condizione che l'intervento rimanga conforme a quanto già autorizzato. Le condizioni da rispettare, perché la domanda venga accolta, sono, così come per le autorizzazioni temporanee, definite dall'Art. 4 e 8 commi 1 e 3 del presente regolamento.

#### **Art. 9 Documentazione**

1. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee, soggette ad autorizzazione, deve presentare presso gli uffici comunali la domanda redatta secondo la modulistica predisposta corredata dei seguenti allegati:
  - a. domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
  - b. planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000 con individuazione dei luoghi;
  - c. documentazione fotografica;
  - d. nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente.
  - e. dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;

#### **Art. 10 Sanzioni**

1. Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 500,00.
2. Le costruzioni temporanee autorizzate ai sensi del presente Regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti nell'atto autorizzativo o dal regolamento stesso, sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio previsto per legge.

#### **Art. 11 Norma transitoria**

1. Le disposizioni previste dal presente regolamento si applicano alle costruzioni temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.
2. Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse, previa ordinanza da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nell'ordinanza medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio previsto per legge.

**Art. 12 Osservatorio delle costruzioni temporanee**

1. Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli interventi operati sul territorio presso il servizio tecnico edilizia privata, sono raccolte copie di tutte gli atti di autorizzazione alla realizzazione di costruzioni temporanee comunque rilasciate dall'amministrazione comunale.
2. Ogni altro ufficio che in base ai precedenti articoli o altre norme regolamentari assume autorizzazioni per le costruzioni temporanee ne trasmette copia al servizio tecnico edilizia privata.

## **TITOLO II - PICCOLE OPERE**

### **Art. 13 Nozioni**

1. Rientrano nella categoria convenzionalmente definita delle “piccole opere” i seguenti interventi:
  - a. Spazi per parcheggio e impianti tecnologici da misurarsi in relazione alla effettiva disponibilità di area interna privata e in ragione delle necessità impiantistiche per i vani tecnici;
  - b. Montaggio di pergolati con ingombro in pianta non superiore a 20 mq, altezza massima non superiore a 2,40 ml, copertura vegetale e permeabile, distanza dai confini non inferiore a 5,00 ml, salvo assenso del confinante;
  - c. Montaggio di gazebo prefabbricati in legno o in ferro con ingombro in pianta non superiore a 12 mq, altezza massima al colmo non superiore a 2,40 ml, manto di copertura in tessuto o teli di plastica o pannelli leggeri di legno, distanza dai confini non inferiore a 5,00 ml, salvo assenso del confinante;
  - d. Realizzazione o semplice posa in opera di piccoli manufatti, anche prefabbricati, con ingombro in pianta non superiore a 3 mq, altezza massima al colmo non superiore a 2,40 ml, quali armadi per contatori, cassette per il gioco dei bimbi, ripostigli per attrezzi, arredi da giardino, legnaie, canili, ecc...;
  - e. Forni in muratura o barbecue: superficie non superiore a 8 mq. Tali strutture non potranno essere posizionate a ridosso di muri di proprietà altrui, dovranno avere una distanza minima di metri 5,00 dal confine e comunque il loro posizionamento dovrà essere vagliato in ragione del tiraggio del vento al fine di non creare molestia con la proprietà confinante (es. fumi all'interno della casa vicina);
  - f. Platea in cemento o pavimentata per gazebo, mini casetta, forni e altro dovrà avere una superficie pari alla struttura che dovrà essere appoggiata aumentata per un massimo del 30%;
  - g. Posa in opera di insegne e targhe;
  - h. Posa in opera di cartellonistica murale o a struttura autoportante;
  - i. Posa in opera di tende da sole, qualora relative a costruzioni condominiali ovvero aggettanti su suolo pubblico;
  - j. Posa in opera nei giardini e cortili privati di fontane, voliere, barbecue o strutture analoghe;
  - k. Installazione di antenne televisive paraboliche, di impianti di condizionamento, canne fumarie e strutture analoghe;
2. Le “piccole opere”, di cui ai punti i. j. e k. del precedente comma, sono assoggettate al presente regolamento solo nel momento in cui aggettano su suolo pubblico e rivestono una particolare rilevanza di impatto ambientale.
3. Le “piccole opere”, in quanto interventi non rilevanti ai fini edilizio-urbanistici, non sono soggette alle verifiche degli indici e parametri edilizi ed urbanistici e sono soggette al parere della Commissione Edilizia solamente qualora l'ufficio competente per l'istruttoria ne rilevi un significativo impatto sul decoro e sul paesaggio urbano.
4. Le opere sopraccitate ai punti a., b., c., d., e., f. e j., possono essere assoggettate al presente regolamento solo ed esclusivamente nel caso in cui siano interventi pertinenziali all'immobile principale, diversamente devono essere assoggettate a denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.
5. E' tassativamente vietato l'utilizzo di assi, lamiere, materie plastiche o qualsivoglia materiale di recupero, così come l'allacciamento ai servizi pubblici.

### **Art. 14 Atti abilitanti alla realizzazione di “piccole opere”**

1. Le “piccole opere” oggetto del presente regolamento sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.
2. Quando l'intervento per le sue caratteristiche, abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della Commissione Edilizia. Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.
3. I termini per il rilascio delle autorizzazioni per “piccole opere” sono gli stessi del permesso di costruire così come definito ai sensi del D.P.R. 380/2001.

**Art. 15 Ambito temporale delle autorizzazioni**

1. L'autorizzazione amministrativa per le "piccole opere" ha validità di 4 anni ed automaticamente rinnovata alla scadenza. E' obbligo del richiedente denunciare ogni eventuale variazione apportata al manufatto autorizzato ovvero lo spostamento in altro luogo.

**Art. 16 Documentazione**

1. Chiunque intenda realizzare "piccole opere" deve presentare presso gli uffici comunali la domanda per il rilascio dell'autorizzazione, redatta secondo la modulistica predisposta corredata dei seguenti allegati:
  - a. domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
  - b. nulla osta dell'assemblea di condominio in caso di interventi interessanti parti comuni dell'edificio;
  - c. planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000 con individuazione dei luoghi;
  - d. elaborati grafici di progetto idoneamente quotati, riferiti allo stato di fatto e di progetto, integrato con i dettagli dei materiali utilizzati, delle finiture e delle colorazioni;
  - e. documentazione fotografica;
  - f. simulazione fotografica del cartello pubblicitario inserito nel suo contesto;
  - g. campioni colori e/o materiali;
  - h. nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente.

**Art. 17 Sanzioni**

1. Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 500,00.

**Art. 18 Norma transitoria**

1. Le disposizioni previste dal presente regolamento si applicano alle costruzioni temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.
2. Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse, previa ordinanza da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nell'ordinanza medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio previsto per legge.

**Art. 19 Osservatorio delle "piccole opere"**

1. Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli interventi operati sul territorio presso il servizio tecnico edilizia privata, sono raccolte copie di tutte gli atti di autorizzazione alla realizzazione di "piccole opere" comunque rilasciate dall'amministrazione comunale.

## **ALLEGATO 3 - REGOLAMENTO MANOMISSIONE SUOLO PUBBLICO**

### **Art. 1 Oggetto e scopo del regolamento**

Il presente regolamento disciplina i rapporti tra il Comune e gli Enti Pubblici, privati, associazioni ecc. in merito alla manomissione del suolo pubblico conseguente ad impianti di distribuzione (acquedotto, fognature, tombinature, gas, telefono, illuminazione pubblica ecc.) posti su strade, proprietà comunali e loro pertinenze.

### **Art. 2 Modalità di presentazione della domanda**

Gli Enti Pubblici e privati, le Associazioni, i cittadini e chiunque altro intenda manomettere per qualsiasi ragione le aree pubbliche o di uso pubblico Comunale, sono tenuti a presentare al Comune domanda corredata di tutti gli elaborati necessari che documentano lo stato di fatto e consentono una chiara lettura degli interventi previsti nonché da provvedimenti abilitativi richiesti da leggi e regolamenti.

La documentazione da allegare è prevista nel modello di domanda da ritirare presso gli uffici Comunali o scaricabili dal sito internet del Comune.

La domanda in carta libera dovrà essere presentata almeno 10 giorni prima, e dovrà contenere:

- ❖ dati del richiedente
- ❖ dati dell'impresa che realizzerà l'intervento
- ❖ ubicazione dell'intervento
- ❖ descrizione dell'intervento specificando di quale tipo di sottoservizi si tratta (Gas, Acquedotto, Fognatura, Telecom, Enel od altro ) nonché le indicazioni delle dimensioni dello scavo
- ❖ gli ingombri massimi dei mezzi che si intende utilizzare e del cantiere di lavoro
- ❖ la necessità di eventuali limitazioni o sospensioni del traffico viario
- ❖ eventuale rilievo fotografico della zona interessata dalla manomissione

e dovrà essere corredata da i seguenti allegati:

- ❖ estratto di mappa in scala 1:1000/2000
- ❖ planimetria in scala 1:100/200
- ❖ sezione completa della strada con il posizionamento dei sottoservizi in scala 1:50/100
- ❖ computo metrico estimativo del ripristino solo per gli interventi su pavimentazioni lapidee od elementi autobloccanti in cemento

Nel caso di domanda incompleta i termini del procedimento per il rilascio della relativa autorizzazione sono sospesi fino ad avvenuta integrazione.

Ogni modifica dei dati riportati nella domanda dovrà essere preventivamente autorizzata, soprattutto per variazioni riguardanti i tracciati di posa dei sottoservizi.

### **Art. 3 Autorizzazione e tempi di esecuzione**

L'autorizzazione alla manomissione del suolo pubblico, ove nulla osti, verrà rilasciata entro i termini prescritti per il permesso di costruire così come definito ai sensi del D.P.R. 380/2001.

L'autorizzazione avrà validità un anno dal rilascio.

L'autorizzazione avrà validità sei mesi dal rilascio per gli interventi da effettuarsi nel Centro Abitato (come delimitato dal P.R.G.C.).

Entro tale periodo (sei mesi o un anno) i lavori autorizzati dovranno essere eseguiti e terminati con il ripristino completo.

### **Art. 4 Deposito cauzionale.**

Il rilascio dell'autorizzazione alla manomissione del suolo pubblico è subordinata alla costituzione di deposito cauzionale a garanzia della esecuzione a regola d'arte dei lavori di ripristino della sede stradale che viene manomessa.

L'importo del deposito cauzionale verrà determinato in base alla tipologia del ripristino e precisamente:

a) pavimentazione in conglomerato bituminoso

€. 50,00 al metro quadrato di superficie interessata dal ripristino calcolata con le modalità di cui all'articolo 7 commi a.1 e a.2;

Detto importo verrà annualmente aggiornato in funzione della variazione ISTAT e/o delle condizioni di mercato.

L'aggiornamento sarà oggetto di semplice Determina Dirigenziale.

b) pavimentazioni lapidee o elementi autobloccanti di cemento

in base al computo metrico estimativo presentato dal richiedente utilizzando i prezzi unitari di cui al listino prezzi informativi delle Opere Edili in Piemonte in vigore al momento della richiesta. Resta stabilito in €. 500 l'importo minimo della cauzione.

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito mediante versamento in contanti presso il Tesoriere Comunale della somma derivante dal conteggio effettuato in sede di richiesta.

In alternativa la cauzione potrà essere costituita anche mediante fideiussione da parte di Istituti Bancari o Assicurativi a ciò autorizzati, della durata di mesi 16 eventualmente rinnovabili. Tale fideiussione dovrà contenere, tra l'altro, espressa dichiarazione di rinuncia della preventiva escussione del debitore principale e ad eccepire il decorso del termine di cui, rispettivamente agli articoli 1944 e 1957 del Codice Civile, nonché l'impegno del pagamento della somma garantita entro il termine massimo di giorni trenta dalla semplice richiesta scritta del Comune. La firma del fideiussore dovrà essere autenticata, a norma di legge.

La fideiussione avrà validità di 1 anno tacitamente rinnovabile e dovrà contenere l'obbligo dell'assenso del Comune per qualsivoglia modifica, inoltre la fideiussione non potrà essere disdetta senza l'assenso del Comune. In caso di incameramento parziale o totale della cauzione da parte del Comune, essa dovrà essere immediatamente integrata sino al raggiungimento dell'importo originariamente garantito.

Lo svincolo del deposito cauzionale avverrà non prima di novanta giorni dalla data del certificato di regolare esecuzione redatto dal tecnico comunale, sempreché non si siano verificati avvallamenti o deformazioni del piano viabile dovuti al non corretto ripristino e non rilevabili immediatamente al momento del sopralluogo.

La richiesta di accertamento dell'avvenuto ripristino e il conseguente svincolo della polizza dovrà essere effettuata per iscritto dal titolare della Autorizzazione.

Poiché i lavori dovranno essere completamente eseguiti ed ultimati entro l'anno di validità della autorizzazione, il mancato rispetto di detto termine, costituisce motivo ostativo allo svincolo della cauzione e comporta l'immediata richiesta di escussione del deposito cauzionale.

Gli Enti Pubblici od erogatori di pubblici servizi sono esonerati dal deposito cauzionale relativo ad interventi di ordinaria esecuzione (riparazione guasti, nuovi allacciamenti, ecc.).

## **Art. 5 Obblighi del richiedente**

I richiedenti dovranno obbligarsi al rispetto dell'osservanza delle norme per la tutela delle strade e per la circolazione di cui al Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 nonché al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 10 luglio 1992 (Disciplinare tecnico relativo agli schemi segnaletici, differenziati per categoria di strada, da adottare per il segnalamento temporaneo).

Chiunque esegua lavori nelle strade e sul suolo comunale senza preventiva autorizzazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune, sarà soggetto a sanzione amministrativa ai sensi del codice della strada ed agli altri provvedimenti previsti dalla vigente normativa in materia.

## **Art. 6 Modalità di esecuzione**

Gli scavi dovranno essere eseguiti nelle dimensioni di reale necessità previo il taglio della pavimentazione bituminosa con apposita macchina operatrice a lama rotante.

Il materiale risultante dallo scavo, se idoneo al riempimento, dovrà essere depositato al lato dello scavo in modo da non creare ingombro sulla sede stradale.

Il materiale risultante dallo scavo, non idoneo al riutilizzo, dovrà essere allontanato dalla strada e conferito in discarica.

Gli scavi dovranno ostacolare nel minor modo possibile il traffico e dovrà essere adottata opportuna segnaletica

diurna e notturna nel rispetto del nuovo codice della strada.

Le tubazioni, i pozzetti e quant'altro necessario dovranno essere posati a regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme tecniche vigenti in materia.

Durante la esecuzione dei lavori dovrà essere evitato ogni ingombro sulla sede stradale con pali, attrezzi ed altro, e dovranno essere adottate tutte le cautele necessarie per limitare al massimo il disturbo della viabilità.

Il riempimento degli scavi, qualora i materiali provenienti dallo scavo stesso non siano idonei al riutilizzo, dovrà essere fatto con materiale sabbioso e ghiaioso, scevro da argille ed arbusti, costipato accuratamente in strati successivi e mediante l'impiego di mezzi idonei sino alla profondità di cm. 30 sotto la superficie della pavimentazione bituminosa.

## **Art. 7 Ripristini**

### **a) di pavimentazioni in conglomerato bituminoso**

Il ripristino delle pavimentazioni in conglomerato bituminoso dovrà avvenire immediatamente dopo la esecuzione dei lavori con le seguenti modalità:

- ❖ formazione di fondazione stradale con impiego di misto di fiume o di cava alluvionale, steso, livellato e compattato in opera per uno spessore minimo di cm. 20;
- ❖ strato di base in misto di fiume bitumato (tondisco) ovvero conglomerato bituminoso (binder), steso in opera a mano e/o con macchina vibrofinitrice opportunamente rullato, per uno spessore minimo di cm. 8, per tutta la larghezza della pavimentazione manomessa ed a raso con la pavimentazione bituminosa esistente e lasciato ad assestare naturalmente per almeno due mesi;
- ❖ fresatura a freddo con macchina operatrice idonea della superficie di ripristino per una profondità di cm. 3;
- ❖ manto di usura in conglomerato bituminoso chiuso, steso in opera a mano e/ con macchina vibrofinitrice opportunamente rullato, per uno spessore compreso di cm. 3;
- ❖ giunzione del bordo della pavimentazione con catrame liquido.

In ogni caso il ripristino del manto di usura dovrà avvenire non oltre sei mesi dall'avvenuto assestamento del ripristino provvisorio.

### **a.1 ripristino su strade aventi carreggiata di larghezza media inferiore a 4 metri:**

Nel caso di scavi longitudinali il manto di usura dovrà essere steso sull'intera carreggiata e per la tratta interessata (fig. 1);

Nel caso di attraversamento sia totale, sia parziale, il manto di usura dovrà essere steso per una lunghezza di metri 5 per tutta la larghezza della sezione stradale (fig. 2, 3, 4, 6);

Nel caso di attraversamenti ravvicinati il manto di usura sarà esteso a tutta la tratta interessata se la distanza risulta inferiore a metri 5 (fig. 5).

### **a.2 ripristino su strade aventi carreggiata di larghezza superiore a 4 metri:**

Nel caso di scavi longitudinali il manto di usura dovrà essere steso sull'intera corsia interessata dagli scavi (metà carreggiata) e per la tratta interessata (fig. 7);

Nel caso di attraversamento minore di metà carreggiata, il manto di usura dovrà essere steso per una lunghezza di metri 5 per tutta la larghezza corsia (metà carreggiata) (fig. 8, 10);

Nel caso di attraversamento totale dell'intera carreggiata il manto di usura dovrà essere steso per una lunghezza di metri 5 per tutta la larghezza della carreggiata (fig. 9);

Nel caso di scavi longitudinale e trasversali il manto di usura dovrà essere steso sull'intera corsia e per metri 5 di lunghezza sull'altra corsia (fig. 11, 13);

Nel caso di scavi longitudinali e attraversamenti ravvicinati il manto di usura sarà esteso a tutta la tratta interessata dell'altra corsia (fig. 12).

Nel caso di scavo longitudinale interessante il centro strada il manto dovrà essere esteso a tutto il piano viabile (fig. 14).

In ogni caso la pavimentazione dovrà essere preventivamente incisa, con apposita attrezzatura, per garantire l'uniformità dello scavo, senza intaccarne i bordi.

Eventuali cedimenti e deformazioni del piano viabile dovuti ai lavori di cui sopra, che si verifichino

successivamente, dovranno essere prontamente ripresi e riparati a cura e spese del titolare della autorizzazione, con conglomerato bituminoso chiuso secondo le disposizioni impartite dal Servizio Tecnico.

b) di pavimentazioni lapidee o in elementi autobloccanti di cemento;

le pavimentazioni lapidee (cubetti di porfido, masselli, lastre, guide, cordoni ecc.) o in elementi autobloccanti di cemento dovranno essere rimosse esclusivamente a mano, ed accuratamente accatastate in prossimità dello scavo in posizione di non ostacolare il transito pedonale e veicolare, previa opportuna segnaletica. In alternativa il materiale potrà essere depositato in luoghi indicati dal Comune.

Nel caso di rottura o danneggiamento dei materiali, gli stessi dovranno essere sostituiti con altri di identiche caratteristiche e fattura.

Il ripristino della pavimentazione lapidea o in elementi autobloccanti di cemento, in attesa del naturale assestamento, non oltre due mesi, dovrà essere immediatamente effettuato mediante stesa di conglomerato bituminoso (binder).

Il ripristino della pavimentazione in cubetti di porfido o in elementi autobloccanti di cemento dovrà essere effettuata previa formazione di fondazione in conglomerato cementizio di spessore non inferiore a 20 cm e sul quale verrà successivamente posata la pavimentazione.

Dovranno essere curati i raccordi e le quota con la pavimentazione esistente.

c) di pavimentazioni speciali e diverse (marciapiedi, strade sterrate ecc.)

Le pavimentazioni speciali e diverse dovranno essere ripristinate come in origine.

**Art. 8 Accertamento della regolare esecuzione.**

Ad ultimazione dei lavori di ripristino l'Ufficio Tecnico accerterà con un sopralluogo la corretta esecuzione degli stessi ed emetterà un certificato di regolare esecuzione.

Se, nonostante tutte le cautele e buone norme adottate, avessero a verificarsi ugualmente modesti avvallamenti o deformazioni il tecnico potrà concedere una proroga massima di trenta giorni per la regolarizzazione del ripristino.

Nel caso della mancata esecuzione del ripristino entro il termine stabilito di validità della autorizzazione (sei mesi o un anno) il tecnico incaricato redigerà apposito verbale finalizzato alla richiesta di immediata escussione del deposito cauzionale.

**Art. 9 Interventi urgenti.**

In caso di interventi per manutenzione o riparazione di guasti, gli interessati sono autorizzati a provvedere immediatamente previa comunicazione anche a mezzo fax dei lavori all'Ufficio Tecnico Comunale, evidenziando l'eventuale necessità dell'emissione di idonea ordinanza per la chiusura strade e/o regolamentazione del traffico.

Resta l'obbligo di ottemperare, comunque, a tutte le prescrizioni previste dal presente regolamento.

**Art. 10 Obblighi del titolare della autorizzazione.**

Le opere concesse saranno eseguite e mantenute sotto l'assoluta ed esclusiva responsabilità del titolare della autorizzazione il quale dovrà tener rilevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi domanda di risarcimento di danni da parte di terzi, per inconvenienti o sinistri che fossero derivati in dipendenza delle opere oggetto della autorizzazione.

Chiunque intraprenda lavori comportanti la manomissione di suolo pubblico per i quali siano prescritti provvedimenti autorizzatori, dovrà tenere nel luogo dei lavori la relativa autorizzazione che dovrà presentare ad ogni richiesta dei funzionari ufficiali, tecnici comunali od agli agenti di polizia.

**Art. 11 Casi non previsti dal presente regolamento.**

Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:

a) le leggi ed i regolamenti nazionali, regionali e provinciali;

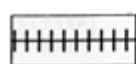


b) gli altri regolamenti comunali in quanto applicabili.

Qualora i lavori di ripristino fossero coincidenti con lavori pubblici in corso o programmati in tempi brevi (max semestrale) interessanti la pavimentazione stradale il Servizio Tecnico, potrà esonerare il titolare della autorizzazione a quanto previsto all'articolo 7 commi a.1 e a.2.

## MODALITA' TIPO DI RIPRISTINO PAVIMENTAZIONE STRADALE

STRADE CON CARREGGIATA SINO A 4,00 MT.



area di scavo



area di ripristino



figura 1

scavo longitudinale alla carreggiata

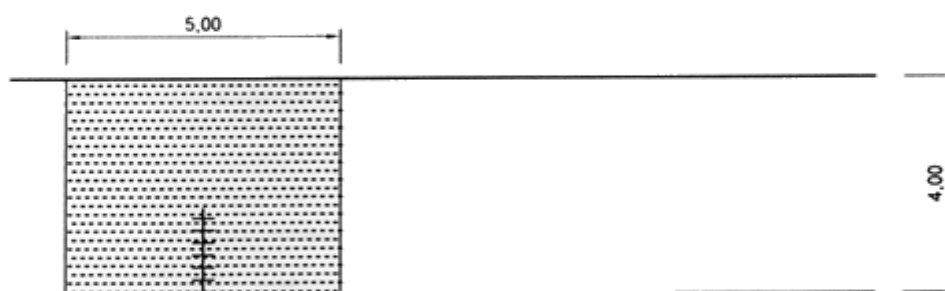


figura 2

scavo trasversale alla carreggiata

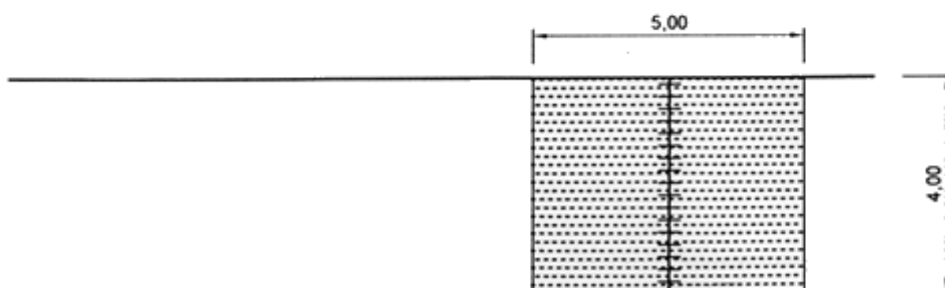


figura 3

scavo trasversale alla carreggiata

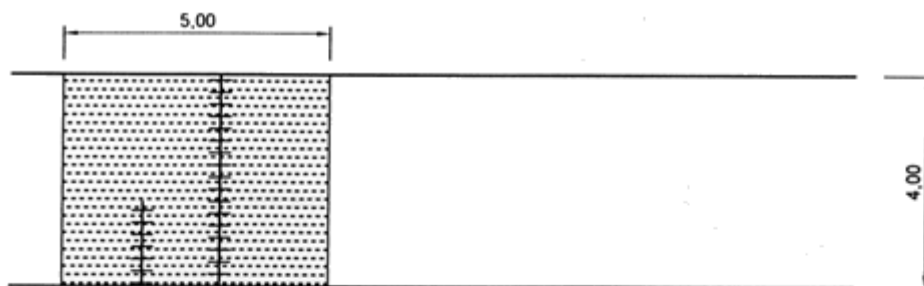


figura 4 doppio scavo trasversale alla carreggiata

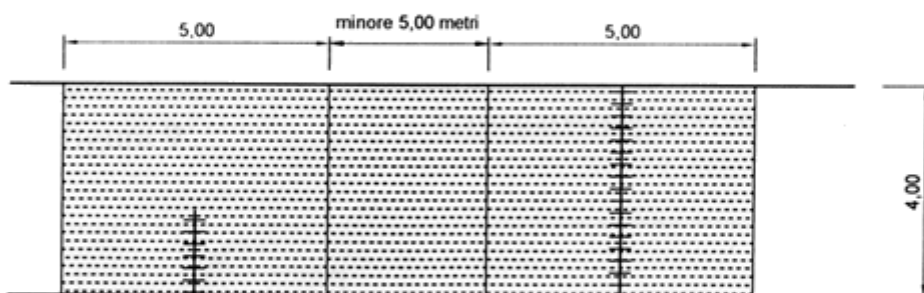
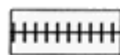


figura 5 scavi multipli



figura 6 scavi multipli

## STRADE CON CARREGGIATA OLTRE 4,00 MT.



area di scavo



area di ripristino

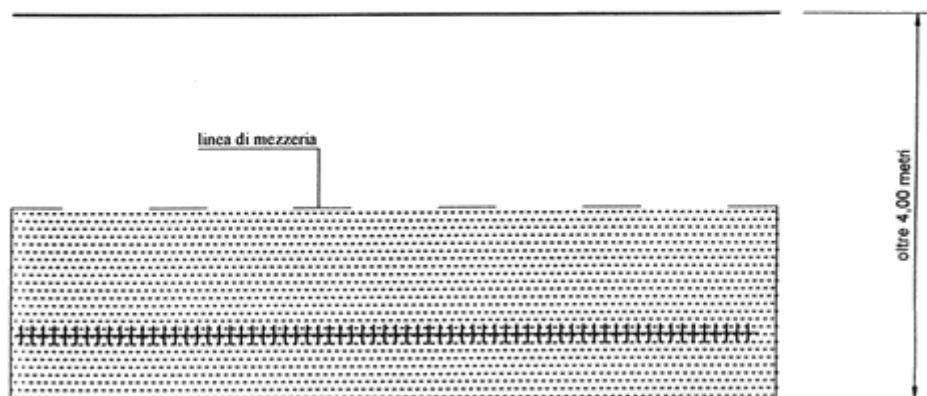


figura 7

scavo longitudinale alla carreggiata

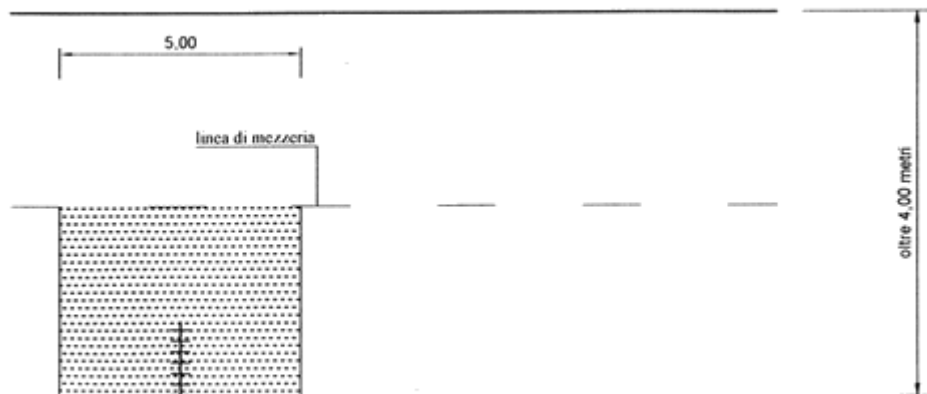


figura 8

scavo trasversale alla carreggiata

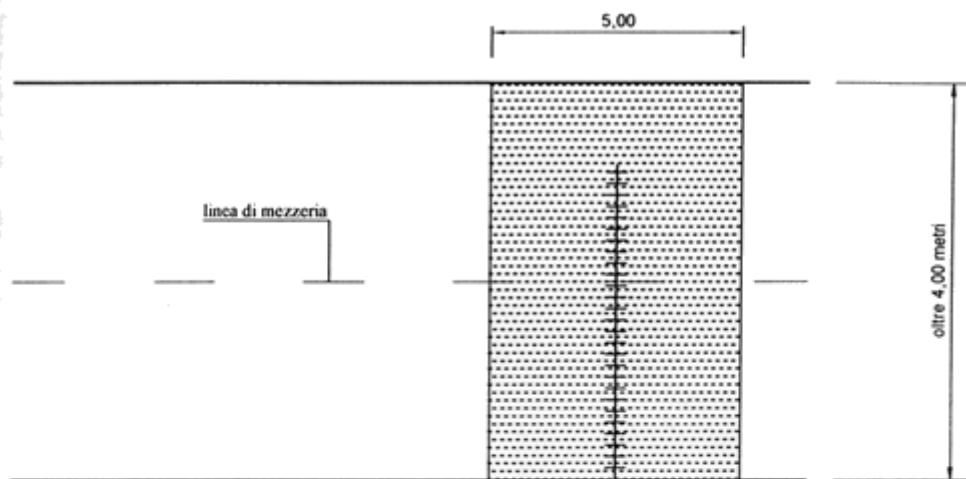


figura 9

scavo trasversale alla carreggiata

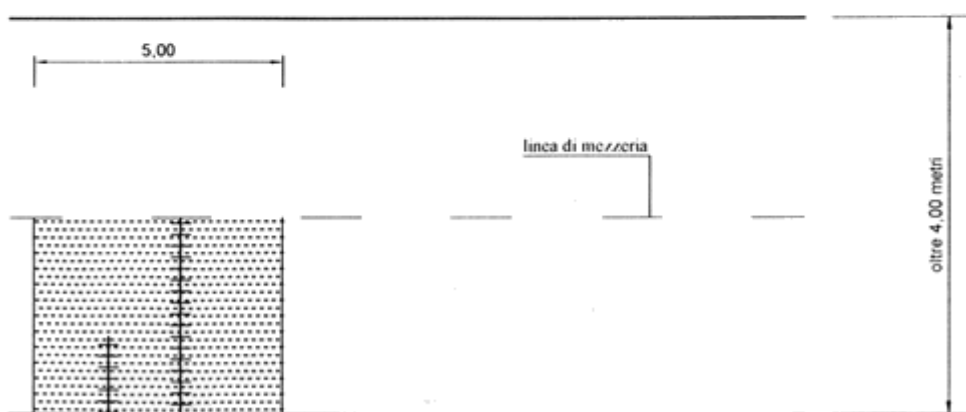


figura 10

doppio scavo trasversale alla carreggiata

# STRADE CON CARREGGIATA OLTRE 4,00 MT.

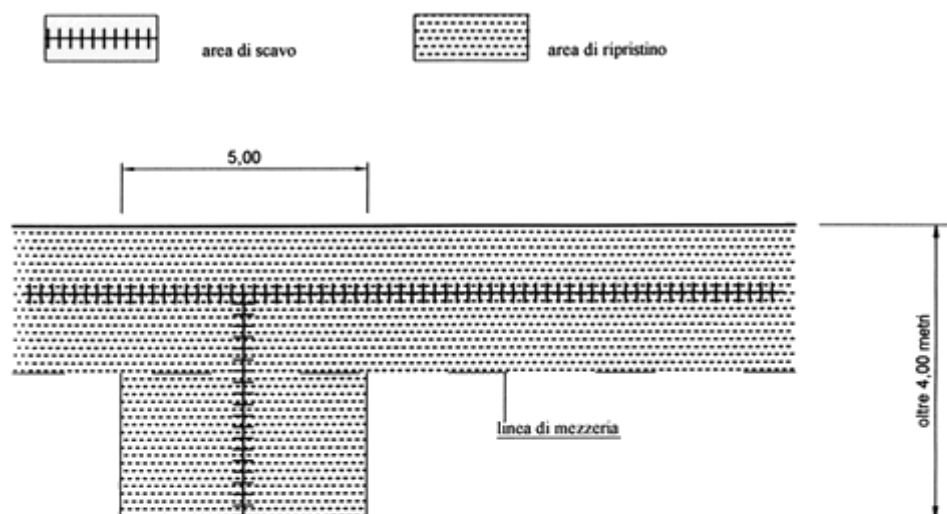


figura 11 scavo longitudinale e trasversale

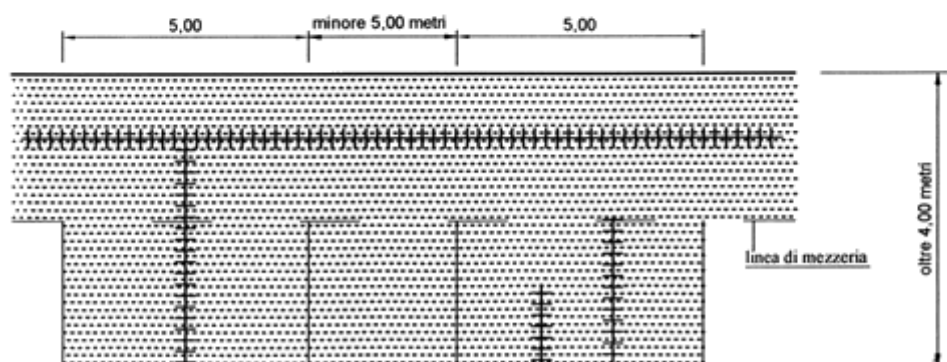


figura 12 scavi multipli

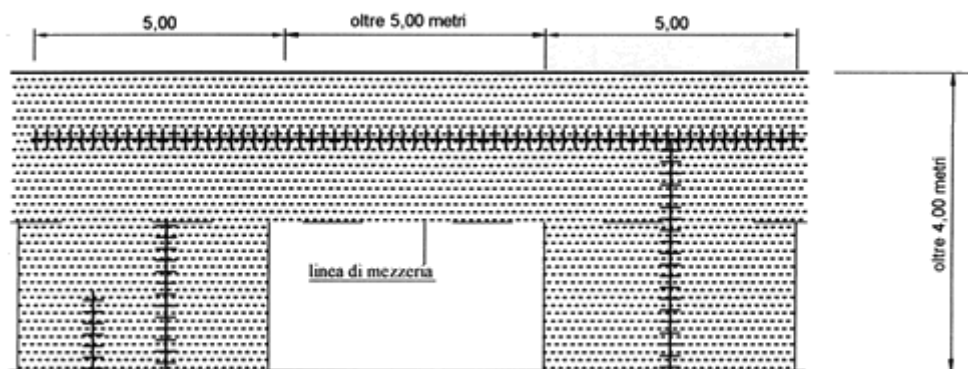


figura 13

scavi multipli

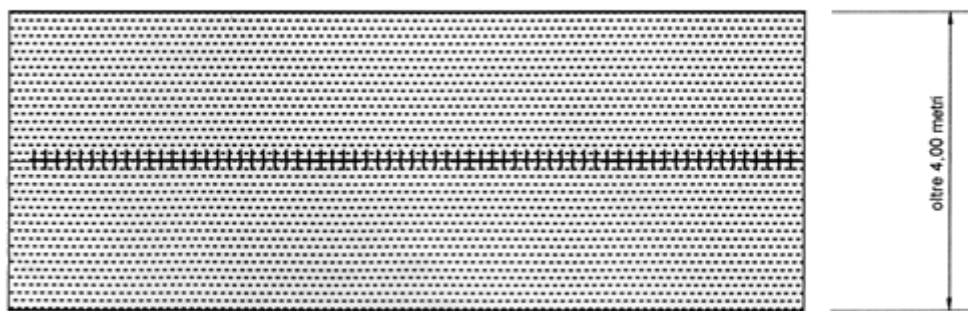


figura 14

scavo al centro della  
strada

## **ALLEGATO 4 – ALLEGATO ENERGETICO – AMBIENTALE**

### **PREMESSA E SINTESI**

In un'ottica di attenzione all'ambiente ed al risparmio energetico, con riferimento al decreto legislativo n. 192 del 19 agosto 2005, attuativo della direttiva europea del 2001/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, integrato dal decreto legislativo n. 311 del 29 dicembre 2006 e alla DCR 98-1247 della Regione Piemonte, nonché alla successiva L.R. 13 del 28 maggio 2007 e alla Legge Finanziaria 2007, il Comune di Terruggia col presente documento recepisce le direttive in essi contenute.

### **REQUISITI COGENTI**

#### **Articolo 1 - Norme relative all'involucro**

##### **a) nuovi fabbricati**

Il permesso di costruire, la dichiarazione di inizio attività o la segnalazione certificata di inizio attività per i nuovi edifici sarà rilasciata o accolta sulla base della presentazione di un progetto dalle seguenti caratteristiche:

1. alla data di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere depositata, in duplice copia, la documentazione progettuale e la relazione tecnica di cui all'art. 28 comma 1 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 compilata secondo le modalità previste dal regime transitorio del D. Lgs. 192/2005 allegato E così come modificato dal D.L. 311/2006 o dai decreti attuativi emanati.

Il fabbisogno energetico dell'involucro dovrà essere inferiore a 70kWh/m<sup>2</sup> calpestabile l'anno e comunque nel rispetto dell'allegato 3 del Piano Stralcio Regionale di cui alla D.C.R. 98-1247/2007.

A pena di efficacia la dichiarazione di fine lavori dovrà essere accompagnata da una perizia asseverata dal Direttore dei Lavori certificante la conformità dell'opera al progetto impiantistico e alla relazione tecnica di cui alla L. 10/91.

Ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità è obbligatorio depositare copia della certificazione energetica, rilasciata da un ente qualificato ovvero da un professionista, estraneo alla progettazione e alla direzione lavori in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 della L.R. 13/07. In attesa della normativa sugli enti certificatori o del Regolamento di cui alla L.R. 13/07 il certificato energetico è sostituito dall'attestato di qualificazione energetica rilasciato dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.Lgs. 192/2005.

Tale documentazione sarà conservata dal Comune al fine degli accertamenti.

2. Il progetto dovrà contenere la valutazione dei volumi degli sbancamenti e delle eventuali macerie da eliminare. Lo smaltimento e/o l'eventuale recupero dovrà essere certificato da parte del Direttore dei Lavori;
3. Lo spessore dei muri perimetrali, delle coperture e delle solette eccedenti i cm 30 dovuto all'isolamento dell'involucro edilizio che dovrà essere documentato dagli allegati alla documentazione di cui alla Legge 10/91, non sarà conteggiato nelle volumetrie, nelle superfici e nei rapporti di copertura e sarà possibile derogare nell'altezze massime mentre rimangono confermate le distanze di legge tra gli edifici, dai confini e dalle strade.
4. Il valore della trasmittanza termica U:
  - a. dei divisori verticali e orizzontali tra edifici e unità immobiliari confinanti;
  - b. delle strutture opache, verticali e orizzontali, tra ambienti non riscaldati ed ambiente esterno fatto salvo il rispetto del DPCM del 5.12.1997, dovrà essere inferiore o uguale a 0,8W/mq\*K.
5. Il punto 3 si applica anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici



## **b) fabbricati esistenti**

Per la ristrutturazione e/o ampliamento di fabbricati esistenti rimangono valide le norme riportate al caso “a) nuovi fabbricati” con la sola eccezione che, in caso di realizzazione di opere di miglioramento delle prestazioni energetiche dell’edificio (esempio realizzazione di cappotto esterno, etc...) è possibile derogare anche dalle norme in materia di distanza dai fabbricati e dai confini.

Negli interventi edilizi su edifici esistenti (ad esclusione d’immobili industriali a “tipologia capannone” o equivalenti destinati a lavorazioni industriali di tipo tradizionale) che prevedono la sostituzione dei serramenti esterni è fatto obbligo di installare esclusivamente serramenti dotati di un valore di trasmittanza termica U non superiore a 2,20 W/m<sup>2</sup>K (valore medio vetro/telaio). Tale limite potrà essere aumentato sino ad un massimo di 4,30 W/m<sup>2</sup>K per i serramenti su fronte strada delle attività commerciali.

Negli interventi edilizi su edifici esistenti che prevedano la sostituzione o la rimozione ed il riposizionamento del manto di copertura è fatto obbligo di realizzare tra l’ultimo piano abitabile e lo spazio esterno una trasmittanza termica equivalente U non superiore a 0,30 W/m<sup>2</sup>K, dimostrabile mediante calcolo come da norma UNI EN 832. I limiti di trasmittanza termica dettati dal presente articolo risultano vigenti salvo indicazioni più restrittive sancite da una normativa sovraordinata, salvo deroghe ex legge 1089/39.

## **Articolo 2 - Impiantistica termica**

### **a) Nuovi fabbricati**

L’impiantistica termica dovrà rispettare la normativa della Regione Piemonte D.C.R. 98-1247 deliberata in data 11 gennaio 2007: qui si sottolinea in particolare il punto 1.3.1 che introduce vincoli sulla qualità delle emissioni in atmosfera.

Nel caso di impianti a pompa di calore che utilizzano il terreno o la falda come pozzo di calore è fatto obbligo di utilizzare o il terreno come pozzo di calore o l’acqua della prima falda intercettata che dovrà essere reimpressa nella stessa falda. In particolare non è permesso costruire un pozzo che possa mescolare le acque di due falde a diversa profondità.

Fermo restando quanto previsto nell’art. 1.3.1 DCR 98-1247/07 è fatto obbligo di utilizzare caldaie a condensazione a 4 stelle con controllo della temperatura dell’acqua di ritorno con bruciatori ad emissione di Nox < 120 mg/kWh, se alimentati a gasolio e < 80 mg/kWh se alimentati a metano o GPL. In via alternativa è possibile l’utilizzo di caldaie a legna, a cippato o a pellet con rendimento superiore all’85% e bassa emissione di polveri.

Gli impianti d’immobili con più di quattro unità abitative dovranno prevedere una distribuzione del calore orizzontale, un’unica centrale termica e l’inserzione di un contabilizzatore di calore per il pagamento a consumo dell’energia termica e dell’acqua sanitaria per ogni unità abitativa; la contabilizzazione a consumo dovrà raggiungere la percentuale dell’80%.

Ogni ambiente deve prevedere un sistema di termostatazione programmabile con almeno l’installazione di valvole termostatiche per regolare automaticamente l’afflusso di acqua calda in base alla temperatura scelta ed impostata su un’apposita manopola graduata.

Ogni immobile dovrà dotarsi di idoneo campo solare per la produzione del 60% dell’acqua sanitaria e dovrà essere prevista l’installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.

A tal riguardo si precisa quanto segue:

- i pannelli solari e/o fotovoltaici dovranno essere posizionati appoggiati o integrati alla copertura, quindi seguendone la pendenza, e non ancorati a strutture che li tengano sopraelevati (vedi foto). Ogni altra ipotesi di posa, ad effetto meno impattante, potrà essere consentita previa valutazione della commissione edilizia che dovrà esprimere parere in merito al suo impatto paesaggistico ed estetico;



Foto 1 posizionamento sopraelevato  
**non** consentito dal presente allegato



Foto 2 posizionamento secondo la pendenza della  
copertura, consentito dal presente allegato



Foto 3 posizionamento secondo la pendenza  
della copertura: dettaglio



Foto 4 posizionamento secondo la pendenza  
della copertura: dettaglio

- il quantitativo di pannelli fotovoltaici minimi, previsti di legge, potranno essere individuati anche su corpi illuminanti alimentati da pannello fotovoltaico ed indipendenti dall'impianto dell'immobile, come ad esempio nel caso dell'illuminazione esterna (vedi foto sottostante);



Foto 5 palo di illuminazione stradale alimentato  
con pannello fotovoltaico

Su ogni nuovo edificio deve essere individuata una superficie di copertura orizzontale o inclinata (esposta verso i quadranti Sud-Est, Sud e Sud-Ovest) di dimensioni pari ad almeno il 25% della superficie coperta, ombreggiata per non più del 10% da parte dell'edificio stesso nei mesi più sfavoriti di dicembre e gennaio. Tale superficie dovrà essere mantenuta libera da elementi architettonici quali comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc. Sono ammesse superfici di dimensioni ridotte rispetto a quanto sopra indicato ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica di ottemperarvi.

Dovranno essere previsti locali per sistemare:

- gli accumuli per un impianto solare termico nella misura di 50 litri per ogni mq. di superficie disponibile per l'impianto solare come definita dal precedente punto 1;
- un condotto di evacuazione fumi sfociante a tetto, di dimensioni e caratteristiche adeguate alla tipologia di generatore di calore previsto nel caso di impianto centralizzato per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria, in accordo a quanto previsto dalle norme UNI vigenti;

- una canalizzazione collegante detto locale tecnico al suolo pubblico stradale, di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare, anche in un secondo tempo, o le tubazioni di allacciamento alla rete di teleriscaldamento o le tubazioni di fornitura da rete del combustibile gassoso;
- un cavedio di collegamento tra il locale tecnico e il manto di copertura (in relazione alla superficie di cui al precedente punto 1) per il passaggio delle tubazioni di mandata e ritorno e del collegamento elettrico dei sensori di un possibile impianto solare termico, o delle linee elettriche di un possibile impianto fotovoltaico, dimensionato secondo le indicazioni della tabella "Dimensioni minime dei cavedi relativi alle opere di predisposizione all'utilizzo degli impianti di teleriscaldamento o centralizzati" allegata
- una serie di cavedi, per la posa delle colonne montanti di distribuzione dell'acqua calda per il riscaldamento degli ambienti e per gli usi sanitari, dimensionati secondo le indicazioni della tabella "Dimensioni minime dei cavedi relativi alle opere di predisposizione all'utilizzo degli impianti di teleriscaldamento o centralizzati" allegata.
- una serie di cavedi per la posa delle diramazioni dalle colonne montanti di distribuzione dell'acqua calda per il riscaldamento degli ambienti e per gli usi sanitari ai collettori presenti all'interno delle singole unità immobiliari. Tali cavedi dovranno avere lunghezza massima di 3 m e sezione minima di 15 cm per 15 cm.

Tutti i cavedi previsti dai commi precedenti dovranno presentare andamento il più possibile rettilineo e opportune aperture, su spazi non privati, dalle quali facilitare l'inserimento delle tubazioni.

#### **b) fabbricati esistenti**

1. In tutti i casi di ristrutturazione o di nuovo impianto valgono i requisiti di efficienza richiesti per i nuovi fabbricati.
2. Negli interventi edilizi su edifici esistenti costituiti da più unità immobiliari con impianto di riscaldamento centralizzato che preveda indifferentemente la sostituzione del generatore o il rifacimento della rete di distribuzione del calore è fatto obbligo di applicare sistemi di regolazione (esempio manopole termostatiche) e contabilizzazione del calore (diretti o indiretti) individuali per ogni unità immobiliare, così da garantire che i costi relativi possano essere ripartiti per l'80% sulla base dei consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare e per il 20% sulla base dei millesimi di proprietà o altri metodi di ripartizione.  
In ogni caso tutti gli edifici costituiti da più unità immobiliari con impianto di riscaldamento centralizzato dovranno prevedere l'adozione dei suddetti sistemi di contabilizzazione entro la data del 31/12/2010.
3. E' fatto divieto per immobili con più di 4 unità immobiliari passare da un impianto centralizzato ad impianti autonomi.

#### **Articolo 3 – Controlli e responsabilità**

Il Comune effettuerà sul campo controlli a campione sulla veridicità della certificazione energetica o documento di qualificazione energetica e dei comportamenti virtuosi degli edifici individuati mediante estrazione a sorte pubblica.

I risultati dei controlli saranno resi noti.

I controlli verificheranno l'esatta corrispondenza tra la certificazione depositata ed il manufatto ultimato con gli allegati tecnici dei vari componenti/impianti.

L'eventuale discrepanza o non veridicità tra la certificazione e l'opera compiuta comporta le sanzioni previste dalla Legge 10/91, dal D. Lgs 192/05 e s.m.i. e dalla L.R. 13/07.

#### **Articolo 4 – Norme transitorie e richiami a normativa superiore**

Le norme si applicano alle istanze di Permesso di Costruire, alle Denunce di Inizio Attività, alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività o alle Comunicazioni di Inizio dei Lavori per Lavori di Manutenzione Straordinaria C.I.L. (art.6 c.2.a D.P.R. 380/2001) presentate dopo la pubblicazione sul B.U.R. della presente integrazione al Regolamento Edilizio.

Rimangono efficaci, per quanto non richiamate o modificate dal presente allegato le norme statali o regionali:

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

Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"

Decreto Legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"  
 DCR 98-1247 Regione Piemonte 11 gennaio 2007, "piano stralcio per il Riscaldamento ed il Condizionamento"  
 Legge Regionale 28 maggio 2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia"  
 Legge Finanziaria.

Sui contenuti del presente allegato prevalgono le disposizioni legislative sovracomunali - anche se emanate successivamente - che contengano limiti più restrittivi.

**Tabella 1 –Dimensioni minime dei cavedi relativi alle opere di predisposizione all’utilizzo degli impianti di teleriscaldamento o centralizzati**

Superficie SUL [m <sup>2</sup> ]	Area cavedio [cm <sup>2</sup> ]	Lato minimo cavedio [cm]
1000 ≤ SUL < 1500	8550	45
1500 ≤ SUL < 2000	9000	45
2000 ≤ SUL < 2500	9200	45
2500 ≤ SUL < 3000	9500	50
3000 ≤ SUL < 3500	10000	50
3500 ≤ SUL < 4000	10000	50
4000 ≤ SUL < 4500	10050	50
4500 ≤ SUL < 5000	10700	55
SUL > 5000	10700	55

## ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento è stato approvato con:

- deliberazione del C.C. n. 16 in data 29/05/2012
- divenuta esecutiva in data 29/05/2012
- pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 in data 14/06/2012

Cella Monte lì 14/06/2012

Visto: Il Sindaco

Il Segretario Comunale

---

### **ISTRUZIONI**

- *Il certificato di approvazione deve essere completato con le informazioni richieste e deve riportare il timbro del Comune; la compilazione è obbligatoria al fine della conformità al testo regionale tipo.*