

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

## INDICE

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

### TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

- Art. 5 Certificato urbanistico (C.U.)
- Art. 6 Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)
- Art. 7 Domanda di permesso di costruzione e/o comunicazione di inizio attività edilizia e progetto municipale
- Art. 8 Rilascio di permesso di costruzione
- Art. 9 Diniego di permesso di costruzione e/o comunicazione di inizio attività
- Art. 10 Comunicazione dell'inizio dei lavori
- Art. 11 Voltura di permesso di costruzione e/o comunicazione di inizio attività
- Art. 12 Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità

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

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

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

- Art. 28 Salubrità del terreno e della costruzione
- Art. 29 Allineamenti
- Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde
- Art. 31 Requisiti delle costruzioni
- Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni
- Art. 32 bis Caratteri tipologici, costruttivi e decorativi dell'architettura di interesse culturale. Catalogo dei Beni Culturali Architettonici (L.R. 35/95).
- Art. 32 ter Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia
- Art. 33 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private
- Art. 34 Interventi urgenti
- Art. 35 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione

### TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

- Art. 36 Altezza interna dei locali abitativi
- Art. 37 Antenne
- Art. 38 Chioschi e mezzi pubblicitari
- Art. 39 Coperture, canali di gronda e pluviali

- Art. 40 Cortili e cavedi
- Art. 41 Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 42 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni
- Art. 43 Muri di sostegno
- Art. 44 Numeri civici
- Art. 45 Parapetti e ringhiere
- Art. 46 Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art. 47 Passi carrabili
- Art. 48 Piste ciclabili
- Art. 49 Portici e "pilotis"
- Art. 50 Prefabbricati
- Art. 51 Rampe
- Art. 52 Recinzioni e cancelli
- Art. 53 Serramenti
- Art. 54 Servitù pubbliche
- Art. 55 Soppalchi
- Art. 56 Sporgenze fisse e mobili
- Art. 57 Strade private
- Art. 58 Terrazzi

#### TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE

- Art. 59 Prescrizioni generali
  - Art. 60 Richiesta e consegna di punti fissi
  - Art. 61 Disciplina del cantiere
  - Art. 62 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie
  - Art. 63 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali
  - Art. 64 Scavi e demolizioni
- 
- Art. 65 Rinvenimenti
  - Art. 66 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

#### TITOLO VII - VIGILANZA E SANZIONI

- Art. 67 Vigilanza e coercizione
- Art. 68 Violazione del regolamento e sanzioni

#### TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI

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

## 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.

La tipologia, la forma, le modalità e gli eventuali modelli degli atti amministrativi dei procedimenti sono stabiliti con apposito e separato Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n° 20 del 25.03.1991 e di eventuali future modifiche ed integrazioni.

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

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.
2. La Commissione è composta da 6 (sei) componenti, nominati dall'Organo competente ai sensi della vigente normativa in materia. Il presidente della Commissione viene nominato dalla Commissione medesima, nella sua prima riunione dopo la nomina, scegliendolo fra i membri della Commissione stessa.
3. I membri sono nominati scegliendoli fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli; un congruo numero di membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea.
4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
5. La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio comunale: 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 dall'Organo competente alla nomina.
9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di adozione del provvedimento 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, non obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente) e non vincolante, per:
  - a) il rilascio di permessi di costruzione e loro varianti, i progetti di opere pubbliche, il rilascio di permessi cimiteriali per la realizzazione di tombe e monumenti funerari. Le pratiche di cui sopra verranno sottoposte all'esame della Commissione Edilizia a giudizio del Responsabile del Servizio e/o del Responsabile del Procedimento a seconda delle loro valutazioni discrezionali in funzione della tipologia e dell'impatto sull'ambiente della pratica in questione;
  - 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, il Consiglio comunale, il Responsabile del Servizio o il Responsabile del Procedimento - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di:
  - a) strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
  - b) convenzioni;
  - c) programmi pluriennali di attuazione;
  - d) regolamenti edilizi e loro modifiche;
  - e) modalità di applicazione del contributo di concessione.

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

1. La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente una volta ogni due mesi e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
2. In sede di nomina della Commissione viene altresì designato il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto.
3. Assistono ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa.
4. I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 9.
5. Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di permesso di costruzione; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
6. La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
7. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al Sindaco di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti i permessi di costruzione, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
8. La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.
9. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su apposito documento firmato dal Segretario della Commissione medesima;

**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.

## TITOLO II

### ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

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

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

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

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

#### **Art. 7 Richiesta di permesso di costruzione e/o presentazione di denuncia di inizio attività**

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 costruzione e/o inoltra la denuncia di inizio attività per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.
2. La richiesta di permesso di costruzione e la presentazione della denuncia di inizio attività sono corredate dalla documentazione stabilita da apposito e separato Regolamento Comunale disciplinante l'attività amministrativa del Comune.

#### **Art. 8 Rilascio di permesso di costruzione**

1. I permessi di costruzione sono rilasciati dall'Autorità comunale in forma scritta e sono redatte secondo le modalità stabilite da apposito e separato Regolamento Comunale disciplinante l'attività amministrativa del Comune.

2. Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate sono pubblicate all'albo pretorio del Comune e sono annotate nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, 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. 9 Diniego di permesso di costruzione e/o denuncia di inizio attività**

1. Il diniego del permesso di costruzione e/o della denuncia di inizio attività è assunto dall'Autorità comunale, sentita eventualmente la Commissione Edilizia per parere, non obbligatorio e non vincolante.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del permesso di costruzione e/o l'accettazione della denuncia di inizio attività  
Il provvedimento di diniego deve essere preceduto da una comunicazione inviata al richiedente con la quale si evidenziano le motivazioni che ostano all'accettazione della pratica, invitando il richiedente medesimo a porre rimedio a tali elementi ostativi entro 10 giorni dal ricevimento della missiva. Nel caso in cui il termine decorra infruttuosamente oppure le integrazioni depositate non rendano la pratica ammissibile, si procederà all'emissione del provvedimento di diniego redatto sulla base delle modalità stabilite da apposito e separato Regolamento Comunale disciplinante l'attività amministrativa del Comune.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.

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

1. Il titolare del permesso di costruzione deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
2. La comunicazione è redatta secondo le modalità stabilite da apposito e separato Regolamento Comunale disciplinante l'attività amministrativa del Comune.
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del permesso e/o della DIA, 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 costruzione e/o denuncia di inizio attività**

1. Il trasferimento del permesso di costruzione e/o della denuncia 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 costruzione e/o alla denuncia di inizio attività.
3. La voltura del permesso di costruzione e/o della denuncia 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 proroghe e/o ulteriori permessi di costruzione o denuncia di inizio attività per le opere mancanti, il titolare del titolo abilitativo in questione deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera. La suddetta comunicazione di fine lavori deve essere corredata da apposito certificato di collaudo finale con il quale viene attestata, dal direttore dei lavori o da altro tecnico abilitato, la conformità dell'opera al progetto presentato con denuncia di inizio attività o approvato con permesso di costruire.
2. Il certificato di abitabilità deve essere richiesto dal soggetto interessato entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura 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 le modalità stabilite da apposito e separato Regolamento Comunale disciplinante l'attività amministrativa del Comune.



### TITOLO III

#### PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

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

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione 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 spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

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

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

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

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di 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.
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

#### **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 torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni 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<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

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

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **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 dal n° 13 al n° 27 continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.

## TITOLO IV

### INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

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

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

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

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

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

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.

4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
6. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

### **Art. 31 Requisiti delle costruzioni**

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
  - a) resistenza meccanica e 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. Su tutto il territorio comunale, in ogni intervento edilizio previsto, per le opere interne ed esterne, si richiama ad un'impostazione generale che dovrà essere rispettosa dell'ambiente, tendendo alla rimozione delle superfetazioni e dei materiali estranei alle caratteristiche costruttive originarie della zona, al fine di raggiungere il recupero dei caratteri autentici propri dell'ambiente abitato e del paesaggio.
2. Gli edifici, i manufatti e le aree di tutto il territorio comunale vanno mantenuti nelle corrette condizioni di manutenzione e di decoro, a cura e spese della proprietà o di chiunque, per qualunque altro titolo, detenga l'immobile. Il Comune ha la facoltà di disporre, mediante ordinanza, l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali ed architettonici compromessi da trascuratezza o da incauti interventi. Con l'ordinanza il Comune può imporre, alle proprietà interessate, l'esecuzione delle opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente circostante ed alla corretta manutenzione degli immobili.
3. Si elencano qui di seguito le prescrizioni costruttive valide per gli interventi su tutto il territorio del Comune di Acqui Terme.

#### Prescrizioni relative alle sistemazioni esterne e alla realizzazione di allacciamenti vari :

1. La risagomatura delle aree finalizzata o meno ad una successiva attività costruttiva deve essere realizzata in coerenza con la zona circostante. Sono pertanto vietate trasformazioni del territorio che ne stravolgano pesantemente le caratteristiche orografiche senza concrete motivazioni di carattere idrogeologico e/o

- geotecnico, finalizzate alla formazione di collinette in zone completamente pianeggianti o, viceversa, allo spianamento di zone acclivi. In ogni caso tali trasformazioni sono subordinate ad autorizzazione comunale.
2. Per gli interventi di nuova piantumazione, è sconsigliato l'uso di essenze estranee al nostro ambiente. Sono invece consigliate le essenze tipiche della nostra zona. Per ogni intervento nell'ambito del territorio comunale le tecniche, i materiali e le opere di finitura dovranno coordinarsi con quelle del contesto ambientale circostante;
  3. Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente con materiali e tecniche tradizionali, evitando possibilmente la realizzazione muri ciechi. E' vietato l'uso di recinzioni in manufatti di cemento e similari.
  4. I muri di sostegno se realizzati all'interno dell'abitato dovranno essere finiti esteriormente con tecniche costruttive e materiali coerenti con il tessuto edilizio circostante. Se i muri vengono realizzati all'esterno del centro abitato dovranno essere realizzati in mattoni pieni a vista oppure rivestiti in pietra naturale di tipo locale a vista posata a masselli riproducenti i vecchi muretti in pietra a secco tipici delle nostre zone collinari. Quando il manufatto supera l'altezza di ml. 3 o la lunghezza di ml. 10 dovranno essere previste soluzioni architettoniche atte ad interromperne la monotonia (lesene, archi, nicchie, ecc.) E' ammesso l'uso di strutture di sostegno alternative idonee a consentire la posa a dimora di essenze vegetali in grado di mascherare completamente l'opera di sostegno.
  5. Eventuali tettucci per la protezione dell'ingresso dovranno essere realizzati in massima coerenza con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale, avere disegno semplice e dimensioni limitate. Il Comune potrà vietare la realizzazione di tettucci quando questi non si inseriscono in modo armonico e corretto nell'architettura dell'edificio.
  6. Cancellate e inferriate dovranno essere improntate alla più assoluta semplicità e realizzate con l'impiego di profilati in ferro di semplice disegno salvo i casi in cui siano necessarie soluzioni differenti in relazione allo stile architettonico dell'edificio principale.
  7. Le insegne e le scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione rilasciata dal Comune secondo le modalità stabilite dall'apposito regolamento comunale (vedi successivo ART: 27).
  8. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con tipologia di materiali e tecnica di posa coerenti con la zona di intervento o con il fabbricato principale.
  9. Per l'illuminazione esterna si prescrive l'utilizzo di elementi coerenti con il contesto architettonico ed urbano in cui si inseriscono.
  10. I manufatti per il contenimento di impianti tecnologici dovranno essere realizzati con le stesse tipologie edilizie previste per le zone in cui vengono installati. Quando ciò non risulta tecnicamente possibile o quando l'impianto tecnologico viene realizzato esternamente, senza un vano tecnico destinato a contenerlo, si dovrà provvedere ad un idoneo mascheramento, sia con essenze vegetali sia con idonei manufatti o con altri accorgimenti giudicati idonei dal Comune.
  - 10 bis: Le aree destinate a verde, sia pubblico sia privato, devono essere prevalentemente costituite da "superfici filtranti" ossia da superfici non impermeabilizzate che consentano la filtrazione dell'acqua piovana nel sottosuolo, fatte salve le eventuali norme di tutela dei pozzi di captazione idrica;
  - 10 ter: In ogni caso di intervento urbanistico edilizio di nuovo impianto (urbanizzazione ex novo di aree) attuato con SUE è fatto obbligo di prevedere un adeguato sistema di accumulo delle acque meteoriche allo scopo di trattenerle e rilasciarle con gradualità nella rete fognaria onde evitare rigurgiti ed allagamenti. Tale sistema di accumulo, così come la restante rete fognaria interessata, dovrà essere oggetto di apposita progettazione, previ opportuni calcoli idraulici, da parte di tecnico abilitato e dovrà essere in grado di trattenere la precipitazione atmosferica interessante tutte le superfici rese impermeabili a seguito dell'urbanizzazione. La quantificazione della capacità di accumulo delle vasche dovrà essere tale da trattenere le precipitazioni relative ad un periodo di tempo corrispondente ad un'ora con riferimento alla piena di ritorno ventennale relativa alla zona interessata. Il calcolo idraulico dovrà anche riguardare la taratura del sistema di rilascio dell'acqua accumulata, in funzione dell'idrogramma di piena del corpo idrico recettore. Tali calcoli dovranno far parte del progetto della rete di smaltimento delle acque piovane che obbligatoriamente dovrà essere allegato ad ogni strumento urbanistico;
  - 10 quater: In ogni caso di intervento urbanistico edilizio di nuovo impianto (urbanizzazione ex novo di aree) attuato con SUE è fatto obbligo di predisporre una adeguata rete antincendio munita di pozzi o di vasche di accumulo in grado di alimentare gli idranti antincendio anche in caso di interruzione dell'erogazione di acqua potabile. I pozzi o le vasche suddette, se munite di adeguati sistemi di pompaggio, potranno essere utilizzate, anche per alimentare la rete idrica non potabile di cui al punto 22 del titolo seguente: "Prescrizioni relative alle opere riguardanti gli edifici". Per le zone residenziali a basso carico d'incendio, la rete antincendio può essere costituita da semplici manichette allacciate alla rete idrica e le relative vasche di accumulo dovranno solo essere messe a disposizione del Vigili del Fuoco per alimentare le loro motopompe o per rifornire le loro autobotti. In ogni caso il progetto della rete antincendio e dei relativi sistemi di alimentazione dovrà essere oggetto di apposito progetto da sottoporre ad esame anche informale da parte dei Vigili del Fuoco le cui eventuali prescrizioni saranno vincolanti. Tali progetti saranno parte integrante e sostanziale dei relativi SUE

#### Prescrizioni relative alle opere riguardanti gli edifici

11. Gli intonaci saranno preferibilmente del tipo al civile con esclusione di qualsiasi artefazione (tipo: strollatura, spruzzatura, bucciato, ecc.)
12. I rivestimenti, se consentiti, dovranno essere coerenti con la tipologia originaria del luogo. Essi dovranno avere disegno semplice e regolare. E' escluso l'utilizzo della decorazione ad "opus-incertum".
13. Le coloriture di intonaci e serramenti dovranno essere di tipo tradizionale. Per la loro scelta dovranno essere predisposte in cantiere opportune campionature della dimensione minima di ml 1 x 1. Per la scelta dei colori dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.
14. Le coperture avranno sagoma "a falde" realizzate con disegno di tipo tradizionale. I materiali di copertura, salvo motivate eccezioni, dovranno essere di cotto o di altro materiale simile nell'aspetto. Soprattutto nelle zone agricole, in presenza di edifici esistenti con copertura in cotto se ne dovrà garantire il mantenimento. E' prescritta altresì la conservazione e, se del caso, il ripristino delle coperture in tegola curva tradizionale (coppo). E' ammessa comunque la copertura mista costituita da ondulina sottocoppo con funzione di raccolta mascherata con coppi posati a dosso.
15. I camini dovranno essere in mattoni intonacati o in mattoni vecchi a vista con copertino di semplice disegno oppure prefabbricati in cotto. I camini in cemento prefabbricati vanno rivestiti con mattoni a vista od intonacati.
16. Le zoccolature esterne in pietra dovranno essere costituite da elementi trattati a spacco con disegno geometrico regolare e costituite da lastre intere affiancate.
17. Nei casi di ampliamento e sopraelevazione dovranno essere usati caratteri tipologici propri del tessuto originario dell'edificio interessato e degli edifici contigui, componendo una cortina continua armonica, senza sporti o rientranze.
18. Eventuali nuovi balconi potranno essere realizzati, se affacciati verso vie o piazze pubbliche soggette al transito veicolare ad un'altezza, misurata all'intradosso del solaio o della lastra in pietra destinata al calpestio, non inferiore a ml. 4,5 dal piano stradale e di ml. 3.00 se soggette al solo transito pedonale. Potranno avere una posizione a piacimento qualora affaccino su spazi aperti di proprietà di chi realizza l'intervento.
19. Per gli interventi di limitatissime dimensioni (per adeguamento igienico sanitario ovvero per la realizzazione di vani tecnici o centrali termiche) deve prevalere l'opportunità di valorizzare l'essenzialità della costruzione, potranno essere ammesse caratteristiche costruttive particolari, improntate alla massima semplicità e rigore, anche in deroga ai vincoli descritti in questo articolo.
20. Per le autorimesse e per i bassi fabbricati in genere: qualora non sia possibile ricavare il relativo spazio all'interno del fabbricato già esistente, dovranno essere garantite le caratteristiche qui di seguito descritte. E' rigorosamente escluso l'uso di box prefabbricati in lamiera, cemento o altro materiale simile. La morfologia del terreno dovrà essere adeguatamente sfruttata per la sistemazione del manufatto. Il serramento d'ingresso, le finiture esterne, la copertura, ed ogni altra parte visibile dall'esterno dovranno essere coerenti con le caratteristiche del fabbricato principale. L'accesso non potrà prospettare direttamente su spazi pubblici.
21. Per i capannoni a destinazione produttiva ed agricola si prescrive l'utilizzo di una tipologia ben integrata nell'ambiente circostante. Per i capannoni agricoli, inoltre, si prescrive l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive coerenti con le tipologie edilizie rurali tradizionali, compatibilmente con le esigenze tecniche determinate dagli impianti tecnologici che devono ospitare.
22. Tutti i nuovi edifici e quelli interessati da integrale ristrutturazione, devono essere dotati di doppia rete idrica, per acque potabili e non potabili, e di doppia rete fognaria, per acque bianche e nere. La rete idrica per acque non potabili deve essere alimentata, in caso di necessità, da idonee fonti di approvvigionamento alternative al civico acquedotto o da vasche di accumulo in grado di sopperire alla mancata erogazione da parte dell'acquedotto medesimo. Tale obbligo è esteso anche alle reti infrastrutturali destinate alla dismissione al Comune qualora vengano realizzate in attuazione di SUE

#### **Art.32 bis Caratteri tipologici, costruttivi e decorativi dell'architettura di interesse culturale. Catalogo dei Beni Culturali Architettonici (L.R. 35/95).**

1. Tutti gli edifici, posti sia all'interno del centro storico, sia all'esterno, sia in zona agricola, che presentano idonee caratteristiche storiche, artistiche, tipologiche architettoniche, ecc. meritevoli di salvaguardia e di valorizzazione sono stati oggetto di schedatura ai sensi della Legge Regionale 14 marzo 1995 n. 35. Le schede così predisposte sono raccolte in un "Catalogo dei Beni Culturali Architettonici", approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n° 23 del 10/04/2002 ai sensi dell'art. 2, comma 4, della suddetta L.R.. Tale catalogo assume forza di norma integrante e sostanziale del presente Regolamento Edilizio.

2. successivamente al catalogo dei beni culturali architettonici sarà approvato dal Consiglio Comunale anche un "Capitolato speciale per la regolamentazione degli interventi edilizi sugli immobili catalogati" che disciplinerà, nel dettaglio, ciascuna categoria di lavori. Tale capitolato sarà vincolante per qualsiasi intervento edilizio riguardante gli edifici soggetti a tutela ai sensi del presente articolo e costituirà variante ed integrazione al presente Regolamento Edilizio.
3. *Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi riguardanti gli edifici compresi nel "Catalogo dei Beni Culturali Architettonici" (L.R. 35/95) posti sia all'interno del centro storico (edifici ed aree di tipo A1, A2 e A3) sia all'esterno del centro storico (edifici posti in zona agricola classificati come E/1, E/2 ed E3) ed edifici individuati con deliberazione del C.C.*
4. Gli interventi su immobili individuati dal "Catalogo dei Beni Culturali Architettonici", di cui al precedente articolo, devono essere eseguiti con le modalità indicate in ciascuna scheda (cui espressamente si rimanda) e nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.

5. In mancanza del suddetto catalogo e nei casi in cui le relative schede non prevedano specifiche prescrizioni, gli interventi edilizi che riguardano le parti esterne e le parti comuni devono essere eseguiti utilizzando materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio. In presenza, nello stesso corpo di fabbrica, di strutture risalenti a periodi od a stili architettonici differenti, dovrà essere privilegiata quella storicamente ed artisticamente ritenuta, a giudizio insindacabile del Comune, più significativa.

La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali, lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni, ecc. dovrà essere eseguita con la stessa forma e materiali di quelli originali. Tali elementi dovranno essere rifatti e reinstallati, riprodotti o ricostruiti anche se mancanti a seguito di deterioramento o di interventi precedenti eseguiti in modo scorretto od incauto, anche se in modo legittimo.

Soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture portanti degli edifici, potranno essere utilizzate tecniche costruttive moderne purché non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio, consentano di mantenere o di ricostruire l'apparato decorativo originale e non sia tecnicamente possibile mantenere le strutture portanti originali, anche in relazione alla funzionalità del fabbricato.

In caso di intervento interessante le facciate degli edifici, l'unità minima di intervento dovrà essere quella corrispondente all'intera facciata.

Per ciascuna categoria di lavoro sono stabilite le seguenti modalità di intervento, se non diversamente stabilito in modo specifico per ciascun fabbricato, dalle schede del Catalogo dei Beni Culturali e Architettonici

#### DOCUMENTAZIONE E RICERCHE PRELIMINARI:

- § prima di qualsiasi intervento edilizio devono essere eseguite e depositate in Comune accurate documentazioni grafiche e fotografiche dello stato di fatto, per quanto attiene la parte storico ambientale ed architettonica dell'edificio;
  - § prima della demolizione degli intonaci devono essere eseguite ricerche stratigrafiche, rilievi delle decorazioni pittoriche esistenti (spolveri) e calchi delle decorazioni ad altorilievo da sostituire; l'esito di tali ricerche deve essere conservato nell'ambito del cantiere, a disposizione degli organi tecnici e di controllo del Comune, sino ad ultimazione dei lavori;
1. **COPERTURA:**
    - § si devono preferibilmente mantenere inalterate sagoma, dimensioni, pendenze, ecc. delle coperture; eventuali modifiche dovranno essere attentamente valutate e motivate e dovranno comunque risultare coerenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con gli edifici circostanti;
    - § l'orditura dovrà avere le stesse caratteristiche strutturali, la copertura dovrà essere eseguita con gli stessi materiali che furono impiegati originariamente nella costruzione dell'edificio (tegole, curve, tegole piane, lose in pietra locale, ecc.);
    - § i comignoli, le canne fumarie, ecc. se non più necessari devono essere rimossi, se mantenuti o realizzati ex novo devono essere costruiti o ricostruiti con le stesse tecniche tradizionali (mattoni a vista od intonacati e copertura in laterizio, elementi prefabbricati in cotto, ecc.);
    - § le scossaline, le grondaie e relative discese devono essere di lamiera di rame. Possono essere mantenute in opera anche se di altro materiale se installate di recente ed ancora perfettamente efficienti a condizione che detto altro materiale non sia PVC e che vengano verniciate con smalto opaco di colore identico a quello del rame ossidato;
  2. **INTONACI:** se gli intonaci sono ancora quelli originali se ne deve prevedere il restauro e non la demolizione; quando ciò non risulti possibile si deve effettuare il loro rifacimento, previa scrostatura completa, con l'impiego di malta di calce spenta, od altri materiali similari, escludendo tassativamente l'impiego di cemento o di altri prodotti poco traspiranti;
  3. **APERTURE:** i davanzali delle finestre, le soglie, i gradini delle scale esterne o condominiali, i portali, ecc., devono essere mantenuti e restaurati; qualora risultino deteriorati o ricostruiti in epoca successiva con materiali non consoni all'impianto architettonico dell'edificio, devono essere sostituiti con altri di materiale identico a quello



tradizionalmente usato (pietra locale, luserna, granito, ecc.), sagomati e lavorati secondo le tecniche tradizionali con riferimento all'epoca di costruzione dell'edificio;

4. TUBI E CAVI DI FACCIATA: tutti i cavi ed i tubi esterni che deturpano la facciata, compresi i loro vani tecnici (scatole, armadietti, muffole, ecc.) devono essere incassati e mimetizzati o rimossi;
5. INSEGNE, TENDE SOLARI: quando si esegue un intervento edilizio sulla facciata di un edificio tutti gli elementi estranei ad essa appoggiati od ancorati, quali tende solari, insegne ed altri manufatti simili, devono essere rimossi ed a lavori ultimati, la loro reinstallazione dovrà essere oggetto di nuova istanza e di nuova autorizzazione che potrà essere rilasciata solo se la struttura risulta idonea in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'edificio; in ogni caso la posa di insegne, tende e similari è disciplinata dal vigente Regolamento Impianti approvato con D.C.C. n° 27 dell'11 aprile 1996;
6. TINTEGGIATURE: la tinteggiatura esterna e delle parti comuni (androni, vani scala, ecc.) deve essere eseguita con materiale a base di calce o silicati, escludendo tassativamente le tinte acriliche e quelle a base di materiali poco traspiranti;
7. DECORAZIONI: le decorazioni, sia dipinte (trompe-l'oeil), sia a stucco, sia ad altorilievo sia di qualsivoglia altro materiale e tecnica tradizionali, devono essere mantenute e restaurate oppure, se ciò risulta tecnicamente non possibile, rifatte. Tali decorazioni vanno rifatte anche se non più presenti nella facciata a causa di deterioramento dovuto ad incuria o se rimosse a seguito di incauti interventi, anche se legittimamente eseguiti. In caso di rifacimento devono essere riprodotti fedelmente i decori originali ricavandoli, se non più rintracciabili sulla facciata, da documentazione storica, fotografica d'epoca o d'archivio. In mancanza di qualsiasi documentazione le decorazioni vanno rifatte basandosi sulle tipologie e sulle tecniche in uso all'epoca di costruzione dell'edificio, tenuto conto delle sue caratteristiche architettoniche originali.
8. RIVESTIMENTI, BACHECHE, VETRINE: devono essere rimossi tutti i rivestimenti marmorei, le bacheche, le vetrine ed altri similari manufatti ed elementi architettonici, se incompatibili con il centro storico o con l'impianto architettonico dell'edificio;
9. SERRAMENTI: i serramenti vanno preferibilmente restaurati, se ciò risulta non fattibile vanno sostituiti con altri identici a quelli tradizionali (serramenti vetrati e due ante con vetri quadri, persiane alla genovese a paletta larga, ecc.) e vanno verniciati con tinte originali;
10. PORTONI, ANDRONI, VANI SCALA, PORTICATI, ECC.: devono essere restaurati con materiali e tecniche tradizionali e come stabilito nei punti precedenti.

E' fatto comunque espresso divieto:

- a) di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, portali, affreschi, ecc.),
- b) di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali in legno od in pietra, con elementi di altro materiale,
- c) di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche e le tegole curve con altre di forma diversa anche se in cotto; le coperture anche se parzialmente o totalmente compromesse da incauti interventi di manutenzione o di trasformazione vanno ripristinate con i materiali originali,
- d) di demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, monumenti, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di PRG
- e) di demolire o danneggiare pareti ed intonaci su cui sono presenti affreschi dipinti da più di 50 anni, anche se di autore minore o sconosciuto, salvo che non ne sia autorizzato lo strappo dalla competente Soprintendenza.

### **Art.32 ter Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia.**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa (art. 1 comma 350 L. 27-12-2006 n. 296);

L'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici può essere indifferentemente posta al servizio di ciascuna unità abitativa oppure al servizio delle parti comuni;

2. Nelle nuove costruzioni lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico, di inerzia termica e per l'installazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi (art. 8 L.R. 28-05-2007 n. 13);

3. Le serre solari ed altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico sono esclusi dai computi di cui al comma 3 secondo i limiti fissati nella deliberazione della Giunta Regionale di cui all'art. 21, comma 1, lettera g) della L.R. 28-05-2007 n. 13

4. Le disposizioni di cui al comma 2 valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate, e dalle strade, ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale (art. 8 L.R. 28-05-2007 n. 13). Si ritengono non ombreggiate le facciate degli edifici quando risulti rispettata la normativa del PRG in materia di distanze tra pareti finestrate.
5. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche al computo della superficie utile e non residenziale in riferimento alla determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata (art. 8 L.R. 28-05-2007 n. 13);
6. Le disposizioni di cui ai commi 2 e 4 si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione (art. 8 L.R. 28-05-2007 n. 13);
7. Ai proprietari e agli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio del permesso di costruire o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni della presente legge, è vietato effettuare riduzioni degli spessori complessivi (art. 8 L.R. 28-05-2007 n. 13);
8. I commi 2, 3, 4, 5 e 6 si applicano anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici (art. 8 L.R. 28-05-2007 n. 13);
9. E' fatto espresso divieto di installare pannelli fotovoltaici e/o pannelli solari su edifici di tipo A1, A2, A3.

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

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, situati sia all'interno dell'abitato sia all'esterno di esso, vanno mantenuti in condizioni di buona e corretta manutenzione e di decoro, a spese della proprietà.  
Il Comune ha la facoltà di imporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali, artistici, storici e architettonici compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche se legittimamente eseguiti.  
Gli interventi imposti dal Comune devono essere finalizzati a rimuovere ogni situazione indecorosa, sia essa imputabile a comportamenti omissivi (mancata esecuzione di lavori di manutenzione, ecc.) sia essa imputabile a comportamenti attivi (esecuzione di incauti interventi, ecc.) e per quanto concerne il centro storico o gli edifici censiti ai sensi della L.R. 35/95, gli interventi imposti devono essere finalizzati a riportare l'edificio alle condizioni di sistemazione e manutenzione previste per ciascuno di essi dai precedenti artt. 32 e 32 bis.
2. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
3. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree non rispettino quanto stabilito dai precedenti artt. 32 e 32 bis, e dal precedente art. 33 commi 1 e 2, nonchè 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 con le modalità stabilite dal Regolamento Comunale di applicazione delle Sanzioni Amministrative approvato con D.C.C. n° 18 del 22/04/1994.

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

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

2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.
3. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi dell'art. 68, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

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

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione con le modalità stabilite dal vigente "Regolamento per l'occupazione di suolo pubblico e per l'applicazione del relativo canone" approvato con Deliberazione C.C. n° 88 del 10/12/1999
4. Scaduto il termine di durata del provvedimento di occupazione del suolo pubblico, 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.
5. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con le modalità stabilite dal Regolamento Comunale di applicazione delle Sanzioni Amministrative approvato con D.C.C. n° 18 del 22/04/1994.
6. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nell'art. 47, semprechè non costituiscano pericolo per la circolazione.

## TITOLO V

### PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

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

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".
2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e regionali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.
4. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:
  - 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;
  - per le costruzioni esistenti, nei casi di:
    1. interventi edilizi volti al recupero di costruzioni legittimamente esistenti per le quali non è previsto un mutamento di destinazione d'uso;
    2. interventi edilizi volti al recupero di costruzioni per i quali è previsto un mutamento della destinazione d'uso, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.
5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di abitabilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.
6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a ~~1,80 m~~ **1.60 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.
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.

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

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché con le modalità stabilite dal vigente "Regolamento per l'occupazione di suolo pubblico e per l'applicazione del relativo canone" approvato con Deliberazione C.C. n° 88 del 10/12/1998
2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché con le modalità stabilite dal vigente "Regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità e diritto sulle pubbliche affissioni" approvato con Deliberazione C.C. n° 86 del 29/11/1994 e relativo "Piano Generale Impianti" approvato con Deliberazione C.C. n° 27 del 11/04/1996.
3. 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.

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

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nei fossati o, in loro assenza, nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
4. Per le nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni integrali di edifici si dovranno predisporre due reti separate per acque nere ed acque bianche da collegarsi separatamente alla condotta fognaria.
5. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
6. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile (ghisa), per almeno 2,00 m.
7. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

#### **Art. 40 Cortili e cavedi**

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile, nei limiti di cui all'art. 17, 2° comma.

3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
  - altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 m<sup>2</sup>;
  - altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 m<sup>2</sup>;
  - altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 m<sup>2</sup>.
5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.
8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

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

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

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

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
2. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
3. Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
4. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.
5. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.
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. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 1,20 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 1,20 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate e dai confini di proprietà;
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati con le caratteristiche e finiture riportate dal precedente art. 32 4<sup>a</sup> comma.

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

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 1,80 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.
5. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

#### **Art. 45 Parapetti e ringhiere**

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.
2. I manufatti di cui sopra devono:
  - a) avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,50 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: ringhiere in ferro smaltato e/o zincato a disegno semplice, steccati in legno, vetro, materiale trasparente e/o altro materiale o soluzione architettonica giudicata idonea dall'Autorità Comunale; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

#### **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.

4. 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, qualora fiancheggianti pubbliche vie e non separati da esse da recinzioni, ancorchè realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
7. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

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

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,50 m e superiore a 5,00 m, la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 5,00 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 deve essere non inferiore a 5,00 m.  
In caso di dimostrata impossibilità per ragioni orografiche e logistiche dell'immobile, è possibile derogare da quanto sopra se l'accesso non viene delimitato con cancelli o dispositivi analoghi oppure se il cancello viene dotato di apertura meccanizzata con comando a distanza.
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 e deve sempre essere preceduta da un tratto in piano di profondità non inferiore a mt 5,00;
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 nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 4,00 m di larghezza e 3,50 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 4,00 m.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita eventualmente la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

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

1. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.
2. Non è ammesso l'impiego di manufatti in lamiera ad eccezione per le baracche ad uso cantiere limitatamente alla durata del cantiere medesimo.

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

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:
  - a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
  - c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
4. Nel caso di rampe rettilinee previste per edifici mono-bi familiari sono ammessi i minimi di mt 3,00 (rampe rettilinee) e 3,50 (rampe curvilinee) anche in assenza di semaforo e del senso unico alternato.
5. 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.
6. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.
7. 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.
8. 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. 32.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno di altezza massima di 1,80 m;
  - b) con muretto o cordolo di altezza massima di 1,80 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 3,00 m;
  - c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 3,00 m;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 3,00 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.
5. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono: calcestruzzo a vista, mattoni pieni, muratura o altro materiale finito ad intonaco frattazzato fine ed eventualmente tinteggiato con la stessa tonalità dell'edificio principale
6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono: ferro a disegno semplice smaltato e/o zincato, rete metallica plastificata, legno.
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 spicco dei muri medesimi.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); 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 stabilite dal vigente Codice della Strada e relativo regolamento di Attuazione.
11. La realizzazione di recinzioni all'interno del centro abitato dovrà rispettare le seguenti distanze minima dalle strade:
  - proseguire un eventuale filo di fabbrica già esistente
  - in mancanza di un filo di fabbrica esistente l'arretramento minimo è fissato in mt 1,50.

## **Art. 53 Serramenti**

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 4,50 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
3. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentita eventualmente la Commissione Edilizia, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture.

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

#### **Art. 54 Servitù pubbliche**

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
- targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
  - piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
  - apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
  - sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
  - orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
  - lapidi commemorative;
  - mensole di supporto dei lampioni per la pubblica illuminazione con relative linee ed apparecchiature elettriche per l'allacciamento;
  - 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:
- soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
  - 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:
- la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
  - l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
  - l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.
4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani ( $N_p$ ) ai sensi dell'art. 15: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume ( $V$ ) di cui all'art. 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda ( $S_{ul}$ ) ai sensi dell'art. 18.

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

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione ai sensi dell'art. 16, comma 2.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
  - a) 1,50 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
  - b) 1,50 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,00 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo. Sono consentite sporgenze maggiori quando le tende prospettano su aree pedonali urbane;
  - c) 0,50 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 4,50 m.
3. La collocazione di tende parasole, di vetrinette e bacheche aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

## **Art. 57 Strade private**

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

**Art. 58 Terrazzi**

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

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

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

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
  - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
  - b) degli estremi del permesso di o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa;
  - c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
  - d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;
  - e) dei nominativi, qualora presenti, del progettista e coordinatore della sicurezza, del progettista, calcolatore e D.L. del cemento armato, del progettista e D.L. ed esecutore degli impianti tecnici.tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
2. Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione il permesso di costruzione e/o la denuncia 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 del permesso di costruzione e/o della denuncia di inizio attività prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Autorità comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere eventualmente 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.  
All'interno del centro storico e delle zone centrali dell'abitato, o in tutti gli altri casi in cui per particolari caratteristiche e/o motivazioni che l'Amministrazione comunale lo ritenga opportuno, i cantieri la cui durata delle opere supera i 180 gg, le relative recinzioni dovranno essere realizzate in assito di legno, con altezza minima mt 3,00 e tinteggiate con tonalità tenue simile a quelle dell'edificio esistente o in progetto o tinteggiate con motivi e/o decorazioni riproducenti l'impatto di una muratura (eventuali aperture, sporti, ombre, ecc.).  
Gli eventuali ponteggi dovranno essere rivestiti da teli che assicurino, oltre i requisiti di sicurezza per la caduta di materiale, anche un armonico impatto visivo (sono consigliati teli che riproducano a livello indicativo, la sagoma di un edificio).  
Al di fuori del centro storico i cantieri aventi una durata superiore a 180 gg, dovranno essere recintati con assito di legno.  
In ogni caso la tipologia di recinzione dei cantieri, nel caso in cui gli stessi superino i 180 gg di durata, dovrà essere oggetto di specifica progettazione ed ottenere specifica autorizzazione da parte dell'Autorità Comunale;
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 assicurare la rispondenza alle norme vigenti al momento dell'esistenza del cantiere medesimo in materia di sicurezza su lavoro e pubblica e privata incolumità.  
Ogni cantiere deve essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.
2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare della concessione o dell'autorizzazione, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.
5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
6. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento o delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.
7. Ove del caso, l'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità.

#### **Art. 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; In ogni caso di intervento edilizio comportante la produzione di rifiuti o di inerti il titolare dell'attività deve dichiarare al Comune, prima dell'inizio delle opere, le modalità ed il sito di smaltimento. Al termine dei lavori lo stesso soggetto è tenuto a produrre al Comune l'attestato dell'avvenuto smaltimento rilasciato dalla struttura autorizzata al ricevimento del rifiuto.
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 costruzione e/o della denuncia di inizio attività sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, dal titolare del permesso di costruzione ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate con le modalità stabilite dal Regolamento Comunale di applicazione delle Sanzioni Amministrative approvato con D.C.C. n° 18 del 22/04/1994.

## TITOLO VII

### VIGILANZA E SANZIONI

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

1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi delle disposizioni stabilite dal vigente Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/2001 m.i. dal D.Lvo 301/2002, 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 con le modalità stabilite dal Regolamento Comunale di applicazione delle Sanzioni Amministrative approvato con D.C.C. n° 18 del 22/04/1994.
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.

#### **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. Tali sanzioni, comprese quelle accessorie della riduzione in pristino, sono stabilite dall'apposito regolamento comunale per l'applicazione delle procedure sanzionatorie amministrative approvato con Deliberazione C.C. n° 18 del 22/04/1994. Dallo stesso regolamento sono altresì disciplinate le modalità di accertamento e contestazione delle violazioni, i ricorsi amministrativi, la quantificazione e l'applicazione delle sanzioni e l'esecuzione amministrative.
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 eventualmente 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'aveute 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'aveute titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

#### **Art. 70 Deroghe**

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

COME EVIDENZIATO IN PRECEDENZA SI RIBADISCE CHE LE MODULSTICHE DA UTILIZZARE PER LA PREDISPOSIZIONE DEI VARI PROVVEDIMENTI SONO CONTENUTI IN APPOSITO E SEPARATO REGOLAMENTO COMUNALE APPROVATO CON D.C.C. N° 20 DEL 25/03/1991 CHE ESPRESSAMENTE SI RICHIAMA