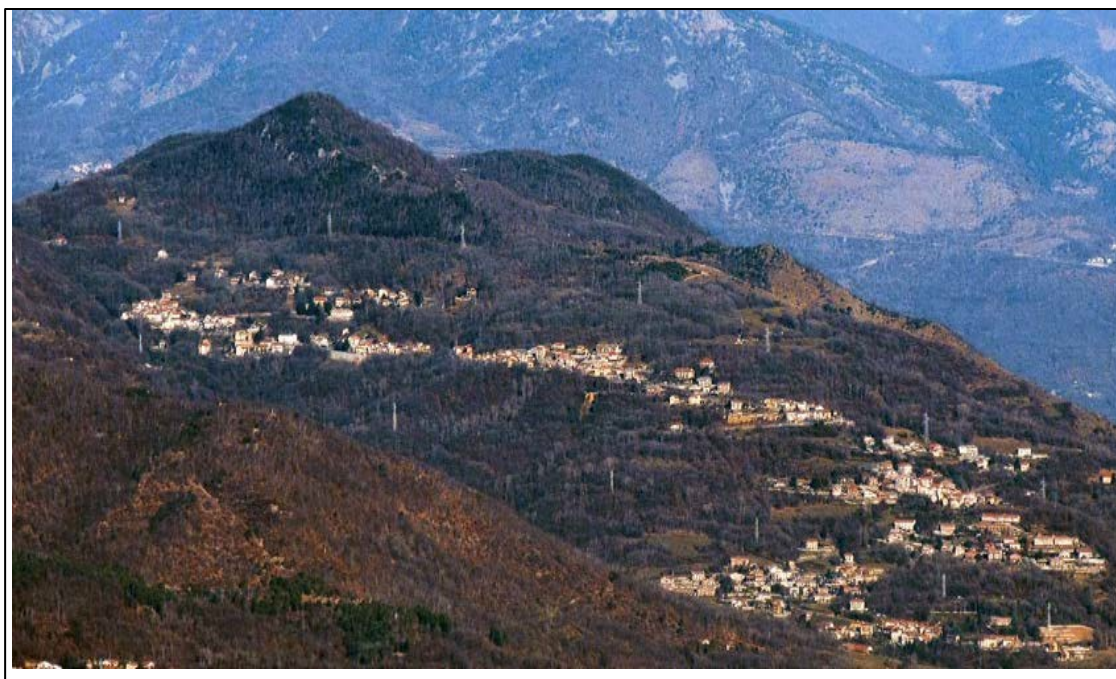




COMUNE DI VALGIOIE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

CONFORME AL TESTO TIPO FORMATO DALLA REGIONE PIEMONTE (D.C.R. 29.07.1999 N. 548-9691 e ss.mm.ii. con D.C.R. 8.07.2009 N. 267-31038 e D.C.R. 28/07/2015 N. 79-27040)



REDATTO A CURA DEL SERVIZIO TECNICO DEL COMUNE DI VALGIOIE

Dicembre 2016

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** Richiesta di permesso di costruire - Progetto municipale
- Art. 7bis** Richiesta di parere preventivo o preliminare di massima
- Art. 8** Rilascio di permesso di costruire
- Art. 9** Diniego di permesso di costruire
- Art. 10** Comunicazione dell'inizio dei lavori
- Art. 11** Voltura di permesso di costruire
- Art. 12** Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di 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. 16bis** Criteri di verifica del rispetto di quanto previsto dal D.M. 1444/68 all'art.9 punto 2 in merito alle distanze tra edifici con pareti finestrate.
- Art. 17** Superficie coperta della costruzione (Sc)
- Art. 18** Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- Art. 19** Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- Art. 20** Volume della costruzione (V)
- Art. 21** Superficie fondiaria (Sf)
- Art. 22** Superficie territoriale (St)
- Art. 23** Rapporto di copertura (Rc)
- Art. 24** Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- Art. 25** Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- Art. 26** Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- Art. 27** Indice di densità edilizia territoriale (It)
- Art. 27bis** Disposizione transitoria
- Art. 27ter** Ulteriori definizioni e prescrizioni
- Art. 27quater** Tolleranze

TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

- Art. 28** Salubrità del terreno e della costruzione
- Art. 29** Allineamenti
- Art. 30** Salvaguardia e formazione del verde
- Art. 31** Requisiti delle costruzioni
- Art. 32** Inserimento ambientale delle costruzioni
- Art. 33** Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private
- Art. 34** Interventi urgenti
- Art. 35** Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione

TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

- Art. 36** Caratteri delle unità immobiliari: altezza interna dei locali
- Art. 36bis** Caratteri delle unità immobiliari: superfici dei locali
- Art. 36ter** Caratteri delle unità immobiliari: aerazione ed illuminazione
- Art. 36quater** Locali nei piani seminterrati e sotterranei
- Art. 36quinquies** Locali nel sottotetto
- Art. 36sexies** Scale
- Art. 37** Antenne e apparati di ricezione
- Art. 37bis** Impianti tecnologici di facciata
- Art. 38** Chioschi, edicole e mezzi pubblicitari e strutture annesse ad

- esercizi pubblici
- Art. 39** Coperture, canali di gronda e pluviali
- Art. 40** Cortili e cavedi
- Art. 41** Intercapedini, griglie di aerazione e bocche di lupo
- Art. 42** Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni
- Art. 43** Muri di sostegno/contenimento
- 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. 50bis** Opere complementari da giardino in regime edilizio libero
- Art. 50ter** Costruzioni accessorie per ricovero attrezzi agricoli
- Art. 51** Rampe
- Art. 52** Recinzioni e cancelli
- Art. 53** Serramenti
- Art. 54** Servitù pubbliche
- Art. 55** Soppalchi
- Art. 56** Sporgenze fisse e mobili
- Art. 57** Strade private
- Art. 58** Terrazzi
- Art. 58bis** Strutture di protezione climatica e serre
- Art. 58ter** Sistemazione delle aree di arretramento.
- Art. 58quater** Edifici Rurali
- Art. 58quinquies** Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE

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

TITOLO VII - VIGILANZA E SANZIONI

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

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI

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

APPENDICE N°1 ALL'ART. 31

1. Specificazioni delle esigenze indicate all'art. 31.
2. Elenco delle principali disposizioni concernenti le esigenze indicate all'art. 31.
3. Adempimenti in ottemperanza alle normative di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione degli incendi.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

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

1. Il Regolamento Edilizio, é uno strumento normativo le cui prescrizioni, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, del P.R.G. e degli strumenti attuativi approvati, sono finalizzate ad obiettivi di pubblico interesse quali un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore fruizione dell'ambiente urbano. Tenuto conto delle esigenze di carattere funzionale, igienico e di decoro, il regolamento concorre a realizzare, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi per la collettività, un'elevata qualità della vita nel rispetto dei valori storici ed ambientali presenti nel Comune di Valgioie.
2. In tutto il territorio comunale gli interventi che comportano una trasformazione edilizia o urbanistica devono essere realizzati in coerenza con quanto precisato nel presente Regolamento Edilizio, che in conformità con quanto disposto all'articolo 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.
3. Il presente regolamento edilizio integra le norme del Codice Civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente regolamento edilizio, salvo specifiche successive disposizioni.
4. La modulistica afferente ai procedimenti del presente regolamento è presente sul sito istituzionale del Comune in applicazione delle disposizioni del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 che obbligano le amministrazioni a pubblicare e aggiornare, nel proprio sito istituzionale, procedimenti e modulistica concernenti le diverse attività in capo alle pubbliche amministrazioni. Nell'ambito del processo di snellimento delle procedure i cittadini e i professionisti sono obbligati a utilizzare la modulistica presente sul sito del comune.

Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio. La nomina della Commissione Edilizia è facoltativa. Compete al Consiglio Comunale la decisione di designare o di abolire la Commissione.
2. La Commissione è composta dal Responsabile del Servizio Tecnico o suo delegato e da 5 componenti, eletti dall'Organo competente. La commissione, al momento dell'insediamento, elegge al suo interno, con separate votazioni a maggioranza semplice, il Presidente ed il Vice Presidente. La convocazione della prima riunione della commissione è disposta dal responsabile del servizio competente.
3. I membri elettivi sono scelti dall'organo competente 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. I membri elettivi verranno scelti in relazione alla specifica preparazione ed esperienza maturata e riportata nei rispettivi curricula; nella fattispecie dovranno essere almeno tre in possesso di laurea di tipo specialistico o magistrale. Nella scelta dei membri elettivi verrà data priorità a coloro che sono esperti nelle

seguenti materie:

- impianti tecnologici, contenimento dei consumi energetici, tutela dall'inquinamento acustico ed obblighi in materia di fonti rinnovabili;
- scienze geologiche;
- prevenzione incendi;
- prevenzione del rischio sismico.

I componenti elettivi della Commissione Edilizia non possono essere eletti per due mandati consecutivi, eccetto i casi in cui abbiano espletato il loro incarico per non più di 12 mesi.

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. Parimenti non possono far parte della Commissione Edilizia il sindaco, gli assessori e i consiglieri comunali.
5. I membri elettivi della commissione restano in carica fino al rinnovo dell'organo comunale che li ha eletti: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo organo 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 l'organo 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 e per assenze protratte per oltre il 50% delle sedute contabilizzate nell'arco di dodici mesi.
8. La decadenza è dichiarata dal competente organo comunale su segnalazione del Presidente della Commissione.
9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni

Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, nei seguenti casi:
 - a. Interventi su immobili sottoposti al vincolo idrogeologico, di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923 n° 3267, e al vincolo di rischio idrogeologico e idraulico (Piano di Assetto Idrogeologico), con l'esclusione degli interventi che non necessitano di indagine geologica ai sensi del D.M. 14.01.2008.
 - b. Interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, e ristrutturazione urbanistica, così come definiti rispettivamente alle lettere d), e1), ed f) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
 - c. Progetti urbani, sottoposti a strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale.
 - d. 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. È sempre fatta salva la facoltà dell'Autorità Comunale o del responsabile del procedimento, di acquisire parere della Commissione Edilizia per tutte le pratiche, atti normativi e procedimenti edilizi che presentano problematiche complesse e particolari per le quali si ritiene necessario un approfondimento.

Art. 4 Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La Commissione, è convocata dal Presidente, su richiesta del responsabile del procedimento, ogni volta che ve ne sia la necessità, in relazione alle tempistiche dei vari procedimenti; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
2. Il Presidente designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto. Sono presenti, se ritenuto necessario, in qualità di relatori senza diritto di voto, i Responsabili dei procedimenti istruttori dei progetti edilizi e degli atti di natura urbanistica sottoposti all'esame della Commissione stessa.
3. In caso di assenza del Presidente eletto, assume la presidenza il Vice Presidente, o, in sua assenza, il membro che risulta più anziano in età, presente in Commissione.
4. I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici sottoposti all'esame della Commissione stessa 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.
6. Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta del titolo edilizio abilitativo; 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.
7. 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.
8. Il Presidente, sentita la Commissione può invitare a partecipare alla Commissione, con sola funzione consultiva e senza diritto di voto, uno o più esperti con particolare competenza ed esperienza nella materia che viene trattata nella Commissione stessa; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti i permessi di costruire o di altri titoli abilitativi, o i loro delegati, o i loro progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
9. La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria. I pareri possono essere condizionati a modifiche progettuali o di altro tipo che non rivestano carattere sostanziale ed il cui controllo possa essere demandato agli organi tecnici comunali.
10. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede informatizzate numerate e vidimate mediante il bollo del Comune e la firma del responsabile del servizio competente.
11. 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.

TITOLO II

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Art. 5 Certificato urbanistico (C.U.) (Art. 5 L.R. 19/99)

1. La richiesta del certificato urbanistico (C.U.), redatta secondo il modello pubblicato sul sito istituzionale del Comune, può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie o da chiunque ne abbia interesse; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali aggiornati alla situazione esistente alla data della richiesta e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce, e, qualora sussista, l'individuazione toponomastica. L'istanza deve contenere:
 - estratto di mappa del Catasto Terreni (nonché di eventuali tipi di frazionamento non introdotti), nel quale sia evidenziato l'immobile interessato;
2. Il certificato urbanistico (C.U.) 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. descrive la condizione urbanistica ed edilizia dell'immobile al momento del rilascio senza pregiudizio delle facoltà di variare tale condizione e senza obblighi di notifica dell'intervenuta variazione a carico del Comune.

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

(Art. 30 DPR 6/06/2001 n°380 e s.m.i.)

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario, dal possessore dell'area interessata o da chiunque ne abbia interesse; essa deve indicare le generalità del richiedente, la sua qualità di avente titolo all'istanza, riportare i dati catastali aggiornati alla situazione esistente alla data della richiesta e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce e, qualora sussista, l'individuazione toponomastica. L'istanza redatta secondo il modello pubblicato sul sito istituzionale del Comune deve contenere:
 - estratto di mappa del Catasto Terreni (nonché di eventuali tipi di frazionamento non introdotti), nel quale sia evidenziato l'immobile interessato.
2. Il certificato di destinazione urbanistica C.D.U. è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni 30 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. conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 7 Richiesta di permesso di costruire e altri titoli abilitativi comunque denominati - Progetto municipale

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e

chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale il Permesso di Costruire, o altro titolo abilitativo di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia di cui al Capo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 - "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili, ad eccezione delle attività elencate all'art. 6 del Testo Unico per l'edilizia.

2. La richiesta di Permesso di costruire è composta dei seguenti atti:
 - a) domanda in bollo (redatta secondo il modello pubblicato sul sito istituzionale del Comune) firmata dal richiedente indirizzata all'Autorità comunale contenente:
 - 1) generalità e indirizzo del richiedente e del progettista;
 - 2) numero del codice fiscale o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario, del richiedente e del progettista;
 - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
 - 4) riferimenti toponomastici aggiornati
 - b) documento comprovante la proprietà o attestazione concernente il titolo di legittimazione
 - c) progetto municipale da fornire in duplice copia o comunque in un numero adeguato di copie per l'acquisizione di eventuali pareri di altri enti, completo di tutta la documentazione necessaria al rilascio di cui all'elenco pubblicato sul sito istituzionale del Comune;
 - d) ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con apposita convenzione relativa alla esecuzione delle opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato approvato dagli uffici tecnici ed dagli organi comunali competenti.
4. Il progetto municipale è costituito dalla relazione illustrativa e da tutta la documentazione necessaria al rilascio di cui all'elenco pubblicato sul sito istituzionale del Comune.
5. Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente.
6. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.
7. La richiesta di variante al permesso di costruire segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti: il progetto municipale, al fine di indicare chiaramente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura, riporta, nella fase intermedia, in colore azzurro, le costruzioni e, in colore verde, le demolizioni, alle quali si rinuncia.
8. Il proprietario, o chi abbia titolo, ha facoltà, ai sensi della normativa vigente, di presentare, in alternativa al permesso di costruire, Denuncia di Inizio di Attività, (D.I.A.) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), per l'esecuzione delle opere edilizie precisate all'art. 22 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., con le modalità stabilite sul Testo Unico dell'edilizia e utilizzando la specifica modulistica pubblicata sul sito istituzionale del Comune, allegando tutta la documentazione necessaria in semplice copia.

Art. 7 bis Richiesta di parere preventivo o preliminare di massima

1. Il proprietario di un immobile, o il titolare di altro diritto equivalente ai sensi di legge, può presentare all'Autorità comunale, in caso di interventi edilizi o urbanistici di particolare complessità normativa o per una valutazione di carattere

estetico/architettonica, un progetto che illustri sinteticamente l'intervento per l'ottenimento di un parere preliminare o di massima non vincolante.

2. La richiesta di parere di massima deve contenere i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente;
 - b) numero del codice fiscale, o della partita IVA nel caso si tratti di Società, del richiedente;
 - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
 - d) progetto di massima.
3. Il progetto di massima è formato, di norma, dai seguenti atti:
 - a) estratto della mappa catastale;
 - b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
 - c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala opportuna - estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente con indicazione delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, tipologici;
 - d) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;
 - e) planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata al tipo di quesito posto;
 - f) relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione del quesito posto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.
4. L'autorità comunale si riserva di fornire un parere indicativo che non pregiudica una espressione diversa a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati regolamentari per la formazione degli atti abilitativi a costruire.

Art. 8 Rilascio di permesso di costruire

1. I permessi di costruire sono rilasciati dall'Autorità comunale in forma scritta e con le modalità prescritte dall'art. 20 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i..
2. l'elenco dei permessi di costruire rilasciati sono pubblicati all'albo pretorio on-line del Comune.
3. Il permesso di costruire deve contenere:
 - a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande di permesso di costruire);
 - b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall'Autorità comunale, è allegato al permesso di costruire, del quale costituisce parte integrante;
 - c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
 - d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
 - e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
 - f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in questo ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
 - g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
 - h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione;
 - i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di costruzione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
 - j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
 - k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare

- direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
- l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
 - m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
 - n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
 - o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
 - p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al Permesso di costruire.
 - q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa;
 - r) i riferimenti a eventuali atti legati alla pratica edilizia (es. atto di impegno per gli interventi edificatori nelle zone agricole, atto di vincolo di pertinenzialità, ecc.).

Art. 9 Diniego di permesso di costruire

1. Il diniego del permesso di costruire è assunto dall'Autorità comunale previo eventuale parere, non vincolante, della Commissione Edilizia.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del permesso di costruire.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente con le procedure previste dalle vigenti normative in materia.

Art. 10 Comunicazione dell'inizio dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
2. La comunicazione è redatta secondo il modello pubblicato sul sito istituzionale del Comune e deve menzionare:
 - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato o strutturali, ove presenti;
 - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
 - c) tutta la documentazione prescritta dalle vigenti normative in materia edilizia.
- 2 bis Contestualmente alla suddetta comunicazione, il titolare del permesso di costruire o il responsabile dei lavori trasmette la documentazione relativa agli adempimenti di cui *alle vigenti norme in materia di sicurezza sul lavoro* (D.Lgs.81/08 e s.m.i.).
3. La comunicazione di inizio lavori, oltre che dal titolare del Permesso di Costruire e del Committente dei lavori, deve essere firmata anche dal direttore dei lavori, dal costruttore.

Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del permesso di costruire, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione e deve contenere una sintetica descrizione delle opere sino ad allora realizzate.
4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.
5. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 11 Voltura di permesso di costruire

1. Il trasferimento del permesso di costruire (voltura) deve essere richiesto all'Autorità

comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo e non oltre 8 giorni dall'avvenuta variazione.

2. L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al Permesso di Costruire.
3. La voltura del permesso di costruire è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.
4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

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

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore pratica edilizia per le opere mancanti, il proprietario deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita, entro e non oltre 8 giorni dal termine lavori, con allegato certificato di collaudo finale del progettista (oppure tecnico abilitato o direttore dei lavori) con il quale si attesta la conformità dell'opera eseguita al progetto approvato o al progetto presentato con la D.I.A. o S.C.I.A., ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche al classamento originario.
2. Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori, il certificato di collaudo finale e la richiesta del certificato di agibilità sono redatti secondo i modelli pubblicati sul sito istituzionale del Comune.

TITOLO III

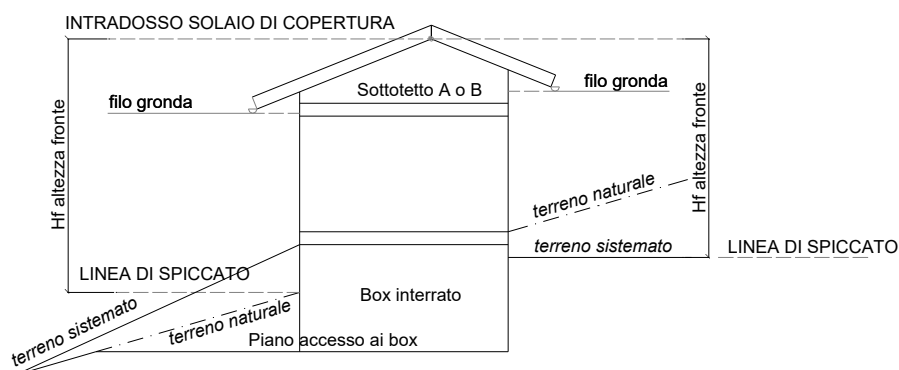
PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

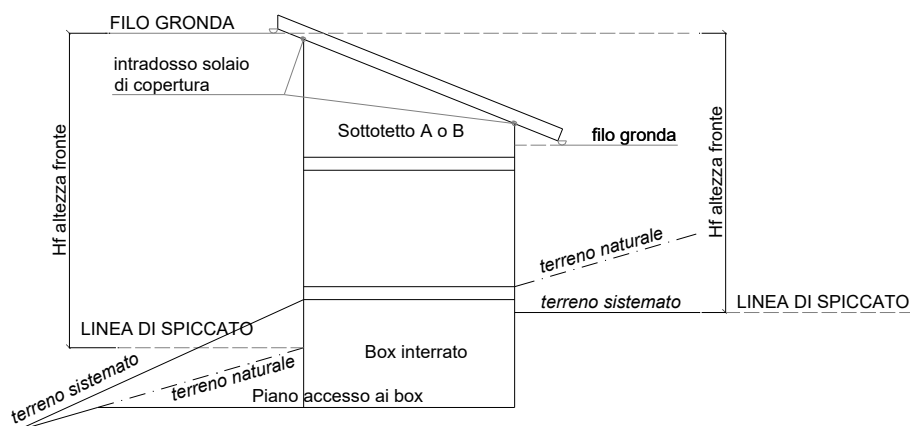
1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'intradosso del solaio di copertura, piano o inclinato, - 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; elementi emergenti quali parapetti chiusi o semiaperti, timpani, aggetti decorativi, ecc., realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 0.50 m.
L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione:
 - a) Dei volumi tecnici (così come definiti nella circolare Min.LL.PP. n. 2474 del 31/1/1973 "Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici" e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine, tralicci elettrici e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;
 - b) Delle porzioni di edificio poste al primo livello interrato lasciate fuori terra, costituenti fronti liberi per l'accesso pedonale o carraio a locali interrati o parzialmente interrati, ove nel complesso non interessino più di un lato dello stesso fabbricato o, nel caso in cui interessino più lati, in misura non superiore ad un quarto del perimetro della sagoma del piano interrato. Le rampe con pendenza uguale o superiore al 20%, necessarie per l'accesso agli interrati, anche se adiacenti al perimetro del fabbricato, sono escluse da tale verifica.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - compresi i sottotetti computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - 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 definita come media tra i piani orizzontali tangenti il punto più alto ed il punto più basso della gronda.
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 ma risulti inclinato 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 esclusi i vani tecnici che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio.
8. *Dal computo dell'altezza dei fronti sono altresì esclusi,:*
 - *i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, in base alle vigenti norme in materia di rendimento energetico nell'edilizia;*
 - *l'innalzamento del fronte strettamente necessario per interventi di adeguamento strutturale di edifici esistenti ai sensi delle vigenti norme tecniche di cui al D.M.*

14/01/2008, opportunamente documentati in sede di presentazione dei progetti.

SCHEMA A:



SCHEMA B:



Art. 14 Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.
2. Per particolari tipi di costruzioni, quali serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci, ecc. - non misurabili secondo il comma 1 del precedente art.13 - l'altezza in metri [m], è la misura massima assoluta riferita a qualsiasi punto del manufatto.
3. Nel caso di edifici a gradoni o a piani sfalsati il computo dell'altezza va eseguito per singoli piani.

Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto computabili ai fini della

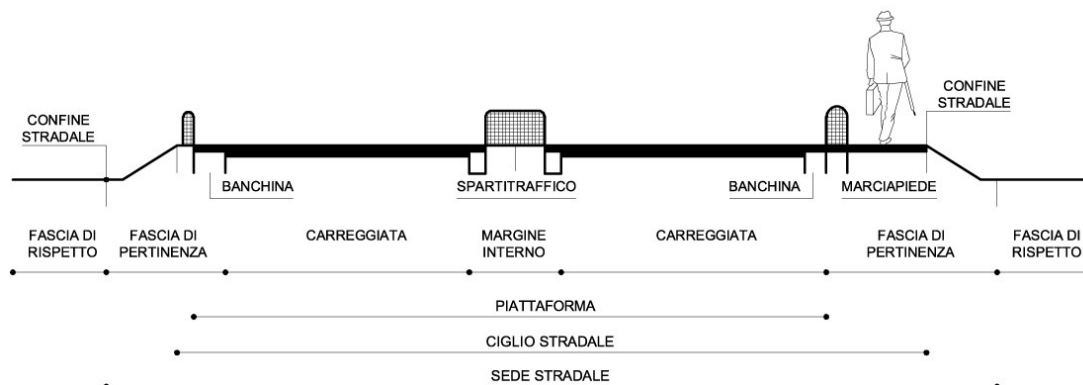
determinazione della superficie utile lorda - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi i piani 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'estradosso del soffitto o del livello di copertura, al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (come definite dall'art.13 c.5), nonché gli eventuali soppalchi.

2bis Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture.

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 emergenti della costruzione, o in loro mancanza, dei piani circoscritti alle strutture portanti verticali con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "Bow Window", le logge e i loggiati, le serre, le strutture di protezione climatica e gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori, comprese le scale sospese.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione *frontistante* (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine della proprietà antistante;
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada. Si intende ciglio della strada quello definito dalla vigente normativa statale, art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 (si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, art. 3 comma 10)



4. La distanza tra pareti finestrate e non finestrate delle costruzioni (Df) viene misurata in riferimento alla confrontanza (ribaltamento) della parete finestrata o non finestrata dei due fabbricati frontestanti come prescritto all'art.9 c.2 del D.M.1444/68.

(DM 1444/68 art 9. Limiti di distanza tra i fabbricati.

Le **distanze minime tra fabbricati** per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le **distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli** (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.)

Art. 16bis Criteri di verifica del rispetto di quanto previsto dal D.M. 1444/68 all'art. 9 punto 2 in merito alle distanze tra edifici con pareti finestrate.

1. Il Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 all'art. 9, "*Limiti di distanza tra i fabbricati*", al punto 2) recita: *Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.*
2. La verifica del rispetto delle distanze tra fabbricati ai sensi dell'art. 9, punto 2), del D.M. 1444/1968 deve essere effettuata dal tecnico progettista al momento della redazione del progetto.
3. I criteri ai quali fare riferimento sono i seguenti:
 - verifica dei corpi di fabbrica esistenti sui lotti limitrofi a quello oggetto di intervento in termini di:
 - a) distanza dai confini;
 - b) numero di piani fuori terra;
 - c) altezza totale;
 - d) presenza di pareti finestrate.
4. Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano **pareti finestrate** tutte quelle che presentino finestre e/o porte-finestre aventi le caratteristiche di veduta o affaccio come definite dal C.C. art. 900 e seguenti. Si considerano pareti finestrate, ai fini delle distanze, anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m 1,50.
5. Non costituiscono invece pareti finestrate:
 - a. le pareti che presentino solo porte cieche di ingresso (comprese le porte di accesso alle autorimesse), cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
 - b. le pareti che presentino solo porte cieche di ingresso alle autorimesse;
 - c. le pareti prive di aperture;
 - d. le pareti dotate unicamente di luci;
 - e. le pareti dei manufatti di altezza massima non superiore a 1,20 m e i vani tecnici.
6. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, sempre che l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando dette distanze siano superiori.

Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)

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

Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto 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";
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
 - c) ai magazzini interrati

Sono escluse (fermo restando il rispetto delle verifiche riguardanti le distanze e i parametri igienico sanitari minimi di legge) le superfici relative:

 - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei locali per macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ecc.);
 - c1) ai vani scala di uso comune ed ai vani degli ascensori quando essi siano al servizio di più unità immobiliari;
 - c2) alle intercapedini con profondità massima di m 1.50;
 - d) ai balconi e ai terrazzi scoperti;
 - d1) ai porticati, ai pilotis, alle logge, ai balconi coperti ed ai terrazzi coperti con pareti estese a non più *del 70%* del loro perimetro;
 - e) agli spazi pertinenziali emergenti o a quelli coperti, adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, nella misura minima definita dalla L.122/89 (Legge Tognoli) e fino alla misura massima di mq 30 di superficie utile netta pertinenziale per ciascuna unità abitativa, nel caso di nuova costruzione di fabbricati residenziali di tipo uni-bifamiliare o in linea o a schiera, fermo restando il rispetto del parametro di superficie coperta. Tale superficie è la massima consentita fuori terra esclusa dal computo della Sul, anche nel caso in cui la misura minima definita dalla L.122/89 sia maggiore (in tal caso la superficie necessaria a soddisfare il parametro richiesto dalla L.122/89 dovrà essere prevista in sottosuolo o all'aperto). La pertinenzialità dovrà essere dimostrata con atto notarile di vincolo, trascritto nei pubblici registri immobiliari.
 - f) ai locali interrati accessori di pertinenza (quali cantine, locali di sgombero, spazi accessori a servizio della residenza, autorimesse e relativi spazi di manovra), e ai locali sottotetto per la porzione avente altezza pari o inferiore a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio di copertura;
 - g) ai cavedi;
 - h) ai maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici, oltre il valore di 30 cm, fino ad un massimo di ulteriori cm 25, finalizzati all'incremento dell'isolamento termico ed acustico o dell'inerzia termica o al rispetto della normativa antisismica;
 - i) alle strutture pressostatiche utilizzate in modo temporaneo per la protezione stagionale dei campi da gioco;
 - l) alle strutture di protezione climatica e serre come definite e disciplinate all'art. 58 bis del presente regolamento.
 - m) *gli spazi ad uso comune disciplinati all'art. 31 comma 5 lettera c.*
3. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, realizzati in base a normative e parametri previgenti all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, la Sul di riferimento da utilizzare per l'applicazione degli interventi previsti dal PRGC o da leggi speciali in materia edilizia, è quella risultante dai precedenti titoli edilizi abilitativi o da essi ricavabile. In edifici di antica costruzione (privi di titoli edilizi abilitativi dai quali risulti la Sul autorizzata o la volumetria autorizzata da cui è possibile ricavare la SUL), la SUL di riferimento è quella derivante dalla definizione data all'art.18.

Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)

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

Art. 20 Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
Il volume è riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della SUL compreso, l'altezza di cui al comma 1 è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso 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 [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico tra i proprietari interessati.
3. Ai sensi della circolare P.G.R. 14.7.1993 n°12/URE, la superficie fondiaria non comprende le aree private assoggettate ad uso pubblico.

Art. 22 Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977 , n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).

Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente; ($Rc = Sc/Sf$): 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 ($Uf = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.
2. Nel caso di S.U.E. la superficie utile lorda complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando l'indice di utilizzazione territoriale U_t alla superficie territoriale S_t .

Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (U_t)

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

Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (I_f)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.
2. Nel caso di S.U.E. il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando l'indice territoriale I.t. alla superficie territoriale S_t .

Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (I_t)

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

Art. 27 bis Disposizione transitoria

(con l'adozione del progetto preliminare della Variante Generale di Revisione al Piano Regolatore Generale Comunale è avvenuto l'adeguamento previsto dall'art.12 c.5 della L.R. 19/99 rendendo vigente per intero il titolo III)

Art. 27ter ULTERIORI DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI

1. **Parete finestrata:**
Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano aperture finestate aventi le caratteristiche di veduta o affaccio come definite dal C.C. art. 900 e seguenti.
Si considerano pareti finestate, ai fini delle distanze, anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m 1,50.
2. **Edificio interrato:**
Costruzione realizzata al di sotto del piano di campagna naturale o a sistemazione avvenuta.
Per tutte le destinazioni ammesse, ad eccezione dei locali ad uso autorimessa (per i quali non sono previsti limiti dimensionali di superficie, fatto salvo il rispetto dei parametri minimi stabiliti dalla L. Tognoli), i locali interrati devono essere contenuti nella sagoma del fabbricato sovrastante. Oltre tale limite di sagoma, sono ammesse porzioni di fabbricato interrato sottostante i marciapiedi, per larghezze non superiori a m 1,50. Oltre tale misura è consentita l'ulteriore realizzazione di locali interrati con

superficie non superiore al 30% della superficie SUL del piano terreno.

Le sistemazioni definitive del terreno non possono in nessun caso superare i m 1,20 in riporto, rispetto al profilo del piano di campagna preesistente, con riferimento in progetto ad un punto fisso in loco accessibile da luogo pubblico e verificabile anche a lavori ultimati, con pendenza non superiore al 15% rispetto al piano stradale e alle quote altimetriche del terreno esistente esterno ai confini di proprietà e a partire dal confine stesso.

3. Tipologia di fabbricazione:

Modo di edificazione contraddistinto dalla ripetitività di determinate caratteristiche distributive e organizzative.

a) **Tipologia continua in linea o a schiera:** il complesso di unità immobiliari, di forma anche articolata, costruiti con i fronti laterali posti l'uno in prosecuzione dell'altro sui confini di proprietà. Per questa tipologia, ove previsto nel P.R.G.C. per le singole aree, le distanze dai confini non si applicano per i fronti laterali.

b) **Tipologia isolata:** edificio distanziato dai confini e dai fabbricati circostanti secondo le norme specifiche per ogni singola categoria di aree.

b1) **Edificio uni-bifamiliare:** si intende come fabbricato uni-bifamiliare il fabbricato isolato composto da una o due unità immobiliari a destinazione residenziale abitativa.

b2) **Edificio plurifamiliare** Edificio a prevalente destinazione residenziale a edificazione isolata e/o in linea, costituito da un numero di unità abitative superiore a due.

4. Ampliamento di edifici esistenti:

a) Interventi di nuova edificazione volti ad aumentare la volumetria *residenziale* esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato con accorpamento di nuovi volumi, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di nuovi volumi interrati. Non rientra nella definizione di ampliamento l'accorpamento di volumi collegati fra loro con semplici strutture aperte (es. portici, tettoie).

5. Sopraelevazione di edifici esistenti:

Interventi di nuova edificazione volti ad aumentare l'ingombro esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato con accorpamento di nuovi volumi, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o utilizzazione a scopi principali di locali originariamente accessori.

6. Logge e porticati:

Spazi coperti posti a qualunque livello della costruzione, prospettanti direttamente all'esterno, delimitati da pareti di vani chiusi o muri controterra e da soli pilastri con funzione strutturale, aventi tra loro luce libera.

7. Superfetazione edilizia:

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

Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.E., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione se costruiti legittimamente. Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

TITOLO IV

INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 28 Salubrità del terreno e della costruzione

1. Tutte le aree fabbricabili non ancora edificate dovranno essere sistemate e mantenute decorosamente in modo da evitare una deturpazione dell'ambiente circostante. 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 in funzione degli usi previsti.
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 devono 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 secondo quanto prescritto anche dal successivo art. 41.
5. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio ventilato nel caso di locali agibili e, negli altri casi, riempito di materiale ghiaioso 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, soltanto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente e 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.
8. Il solaio dei locali agibili deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico. Il solaio dei locali non agibili deve comunque essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica. Il livello della falda freatica deve venire indicato dalla perizia idrogeologica allegata alla pratica edilizia.
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.
10. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutte. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche o da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

Art. 29 Allineamenti

1. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al ciglio 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.

2. Sono fatte salve le indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. e i profili indicati nelle tavole grafiche del medesimo. In assenza di specifiche prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e s.m.i. e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) nonché del presente Regolamento Edilizio.

Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde

1. Fatto salvo quanto diversamente disciplinato negli specifici regolamenti comunali di settore, si stabilisce quanto segue:
2. 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. Nella piantumazione della vegetazione si devono prediligere specie autoctone ed idonee al sito. Negli interventi edificatori devono essere realizzate le aree verdi con le caratteristiche e le dimensioni prescritte dai vigenti strumenti urbanistici e, laddove precisato dal Comune in sede di rilascio del Permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di alberature di essenze concordate con il Comune o di provvedere al mantenimento e riordino di quelle esistenti e di aree boscate.
3. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento, dovranno essere riservate aree destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti, nella misura minima prevista dal PRGC .
4. Le superfici di cui sopra dovranno avere forma regolare e fruire di adeguato soleggiamento; esse verranno di norma ricavate su terrapieno, ma potranno essere ammesse soluzioni diverse nel rispetto dei requisiti funzionali a cui dette superfici debbono assolvere, secondo le prescrizioni i dettate dal PRGC o secondo disposizioni della Commissione edilizia che possono essere dettate per casi particolari.
5. L'individuazione delle aree verdi dovrà essere indicata nel progetto allegato alla richiesta di titolo edilizio.
6. Le alberature di arredo alla viabilità sono poste in atto contestualmente alla realizzazione della viabilità prevista o alle operazioni di trasformazione della viabilità esistente. Le alberature di nuova formazione dovranno essere realizzate mediante l'impiego di specie, preferibilmente autoctone, di prima, seconda e terza grandezza
7. Le alberature esistenti, poste all' interno di aree pubbliche o costituenti filari della viabilità, non possono essere abbattute. Sono ammessi interventi di abbattimento esclusivamente qualora sussistano documentate (mediante specifica perizia botanica) esigenze di incolumità delle persone e delle cose, nel qual caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di pari qualità e quantità
8. 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. Tale imposizione dovrà privilegiare le essenze proprie della zona, secondo criteri coerenti ad un'immagine ambientale qualificata
9. 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.
10. 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 e del transito.

11. Gli alberi e gli arbusti siti su proprietà privata che, con i loro apparati radicali, rechino danni o creino potenziali situazioni di pericolo per il transito veicolare e/o pedonale, devono essere rimossi a cura e spese dei proprietari che dovranno anche risarcire il Comune di Valgioie delle spese per la riparazione delle pavimentazioni danneggiate. La responsabilità per eventuali danni a persone o cose dovuti al corrugamento delle pavimentazioni causate da radici sono ad esclusivo carico dei proprietari dei relativi alberi.
12. 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.
13. 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.
14. Prima di procedere all'abbattimento di alberi di cui ai precedenti commi 5 e 6 deve essere verificata la possibilità di conservarli eliminando gli inconvenienti determinati. In ogni caso l'Amministrazione si riserva di prescrivere il ripiantamento compensativo, tranne in caso di eccessiva densità di impianto.

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, per la parte di propria competenza 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 elencate nella "Appendice all'art. 31" del presente Regolamento Edilizio, alle quali debbono conformarsi quali standard minimi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
 - a) resistenza meccanica e stabilità;
 - b) prevenzione e sicurezza in caso di incendio;
 - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sia interno che esterno alle costruzioni;
 - d) sicurezza nell'impiego degli impianti tecnologici e negli ambienti di lavoro;
 - e) protezione dal rumore e contenimento delle emissioni acustiche
 - f) risparmio energetico e ritenzione del calore;
 - g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature, anche ai soggetti portatori di handicap.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.
5. Le costruzioni devono inoltre rispondere ai seguenti requisiti:
 - a) La progettazione deve essere rispettosa delle esigenze di corretta esposizione e soleggiamento;

- b) I materiali utilizzati negli interventi di recupero e di nuova costruzione non devono essere nocivi per la salute delle persone;
- c) Per tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento, ad eccezione degli interventi nelle aree sviluppate in scala 1/1.000 nella cartografia del P.R.G.C., in cui siano presenti più di quattro abitazioni, deve essere realizzato, quale spazio comune, un locale per il deposito biciclette, passeggini, sedie a ruote, ecc; detto locale deve avere dimensioni proporzionate all'entità dell'intervento e comunque non inferiori a mq 6,00 e non superiori a mq 20,00. Detta superficie non rientra nei calcoli della S.U.L.
- d) Al fine di consentire la libera fruizione anche da parte di persone disabili, le costruzioni private, in cui siano presenti anche destinazioni diverse da quella residenziale, sono soggette alle prescrizioni tecniche del D.M. LL.PP. 14/06/89 n. 236, anche per gli interventi di recupero, limitatamente alle parti oggetto degli interventi stessi;
- e) Nei casi di installazione di nuovi impianti ascensore, anche in edifici esistenti, detti impianti sono soggetti alle prescrizioni tecniche di cui al D.M. LL.PP. 14/06/89 n. 236.

Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
2. I fabbricati, le aree esterne di pertinenza, di ricostruzione o recupero, devono essere progettate e realizzate in modo da armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli che caratterizzano per i propri valori storici, architettonici ed ambientali il contesto urbano circostante costituente matrice storica, architettonica e ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari. L'Autorità comunale può indicare le quote altimetriche relative alla sistemazione definitiva del suolo per un adeguato inserimento ambientale.
3. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
4. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali, nonché la rimozione di depositi di materiali, e la sistemazione dell'area di intervento secondo interesse pubblico espresso anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.
5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato, ai sensi della normativa vigente.
6. Le coperture ed i volumi sporgenti dai tetti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. Le canne dei camini e degli esalatori saranno opportunamente raggruppati e sistemati in modo da conferire loro ordine ed aspetto decoroso. Le sporgenze dei volumi tecnici oltre le falde del tetto saranno consentite a condizione che siano esteticamente risolte in armonia con le altre linee del fabbricato.
7. Per il recupero dei fabbricati esistenti e per i nuovi fabbricati inseriti in contesti esterni ai nuclei storici (NVA, NAF), e non in adiacenza visuale con essi, si autorizza l'uso della lamiera per i manti di copertura delle falde dei tetti, vincolando il rilascio del titolo abilitativo alle seguenti condizioni:

- a) la lamiera deve essere del tipo a coste prominenti, ossia con rilievo sufficientemente accentuato da attribuire un senso di corposità al materiale ammesso, altrimenti difficilmente accostabile con armonia alla ponderosità insita nelle altre componenti tipiche degli edifici tradizionali;
 - b) la lamiera deve essere di colore grigio, con effetto cromatico simile a quello delle lose in pietra locale;
 - c) la pendenza tradizionale delle falde del tetto oggetto d'intervento deve essere mantenuta o, in caso di inopportuni ritocchi avvenuti in passato, ricondotta alla configurazione originaria. Per armonizzarsi convenientemente al contesto, soprattutto in mancanza di riferimenti accertabili, si deve privilegiare la correlazione della pendenza delle falde in fase di rifacimento a quella generalizzata delle falde dell'intorno;
 - d) le sporgenze delle falde del tetto oggetto d'intervento devono riprendere fedelmente la conformazione originaria. Nei casi di rimaneggiamenti inappropriati, devono essere commisurati alla disposizione di quelle dei tetti limitrofi aventi il manto in lose.
 - e) la struttura portante deve essere in legno e strutturalmente idonea a supportare una auspicabile prossima ricopertura in lose o altra tipologia di manto di copertura ammessa.
- 8 Gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, devono avere caratteristiche di conformi ai disposti di legge relativi alle fonti di illuminazione, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico, nella misura massima ottenibile con le tecnologie disponibili.
- 9 Ulteriori precisazioni ai contenuti del presente articolo potranno essere introdotte attraverso l'adozione di un apposito regolamento o piano di arredo urbano e di disegno urbano.

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

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute in buono stato per quanto attiene ai contenuti estetici originari, quando riconosciuti validi, o comunque di pregio, o di decoro ed efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'igiene ed al superamento delle barriere architettoniche.
2. E' prescritta la conservazione e la valorizzazione dei manufatti, pubblici o privati, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.
3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici di pregio. Qualora le fronti degli edifici risultino sporche o deteriorate o comunque non presentino un aspetto decoroso, l'autorità preposta potrà ordinarne la riparazione, la ripulitura e la tinteggiatura, compresa anche la rimozione di insegne, cartelli pubblicitari, chioschi contrari al pubblico decoro; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente secondo le procedure vigenti.
4. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione. I prospetti appartenenti ad un unico edificio o ad una sua parte architettonicamente unitaria debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita specifica campionatura.

6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente e mantenute dal punto di vista del decoro e dell'igiene: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
Le aree interessate da interventi di edificazione che si attuano per lotti successivi, nonché le aree interessate dalla demolizione di edifici con ricostruzione degli stessi in tempi differiti, dovranno essere mantenute libere da macerie e da materiali vari (compresa la terra da riporto). Le stesse dovranno inoltre essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia e di cura del verde, nonché se necessario, ad interventi di disinfezione o derattizzazione, avendo riguardo agli aspetti di arredo e di decoro urbano.
7. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie – senza pregiudizio della stabilità delle strutture – che rendano impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette. In particolari situazioni di rischio, dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate e/o alla loro bonifica.
8. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente secondo le procedure vigenti.

Art. 34 Interventi urgenti

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o ne risultino gravemente pregiudicati i requisiti di agibilità sotto il profilo igienico e/o della sicurezza o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone e delle cose, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità o a seguito di perizia redatta da professionista abilitato sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per quanto attiene alla valutazione dell'idoneità degli interventi da effettuare. L'Ufficio comunale competente ne riconoscerà immediatamente lo stato dandone tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati. Se il pericolo è riconosciuto imminente, il Sindaco intimerà al proprietario di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, ecc.) per rimuovere la situazione di pericolo, ferma restando la facoltà conferita al Sindaco dall'articolo 54 del D.Lgs. 267/2000.
2. Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente, con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari in un tempo fissato. 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 privati assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione, che sia, da un lato idonea per lo scolo delle acque meteoriche e dotata di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo, e, dall'altro, nelle parti pedonali, antisdrucchiabile e tale da consentire il movimento delle sedie a ruote. La sistemazione e la manutenzione dei suoli privati, anche se gravati da servitù di pubblico passaggio, è a carico dei proprietari.
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; le fronti di testata dei fabbricati devono risultare oggetto di composizione architettonica alla pari delle altre, prevedendo elementi edilizi o architettonici riferiti a funzioni ed usi propri dell'edificio. 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. Sono comunque fatte salve eventuali prescrizioni specifiche da parte del P.R.G.C. o dagli strumenti urbanistici esecutivi.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica autorizzazione per l'occupazione del suolo, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire ai sensi dei vigenti Regolamenti Comunali; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti in materia di sicurezza della circolazione.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio del titolo abilitativo può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo e del mantenimento del decoro originario.
5. Il titolo abilitativo contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima. Scaduto tale termine senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
6. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente secondo le procedure vigenti.
7. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge del vigente Codice della Strada, e con l'osservanza degli obblighi fissati nel successivo art. 47, sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.
8. Gli interventi che comportino la manomissione del suolo pubblico, quali allacciamenti alla fognatura, realizzazione di cavidotti, etc., devono essere autorizzati dai competenti uffici comunali secondo quanto disposto al successivo articolo 66.

TITOLO V

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Articolo 36 - Caratteri delle unità immobiliari: altezza interna dei locali

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, o di coperture industriali, 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. Il volume è la somma dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali agibili per le destinazioni di cui all' art. 8 della L.R. 19/99 adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali tra le quali il D.M. 5 luglio 1975, la legge 5 agosto 1978 n. 457, il D.M. 09/06/99 e per quanto specificamente disposto dal presente regolamento edilizio.
In ogni caso, l'altezza minima netta interna non deve essere inferiore a m 2,70 per i locali di abitazione, e a m 2,40 per i locali accessori quali bagni, corridoi, disimpegni, ripostigli. *Per vani accessori totalmente interrati (quali cantine, sgomberi, intercapedini) in edifici esistenti, sono ammesse altezze non inferiori a m 2.00; altezze inferiori comporteranno vani non agibili o vani tecnici.*
Nel caso di ambienti con soffitto inclinato l'altezza media non deve essere minore di m 2,70 nei locali di abitazione e di m 2,40 nei locali accessori quali bagni, corridoi, disimpegni, ripostigli.
L'altezza minima non deve essere minore di m 1,80 nei locali di abitazione ed a m 1,40 nei locali accessori quali bagni, corridoi, disimpegni, ripostigli.
Valgono le disposizioni di cui alla Legge Regionale 6 agosto 1998 n. 21, limitatamente al recupero di sottotetti, ad uso abitativo.
Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi ammessi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.
4. Sono consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle sopra indicate:
 - a) per le nuove costruzioni, nei casi di:
 - a1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
 - a2) 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;
 - a3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
 - a4) in aree montane al di sopra dei 1.000 metri sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2.55, ai sensi dell'art.1 comma 2 del D.M. 5.7.75
 - b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:
 - b1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
 - b2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie;
 - b3) interventi edilizi volti al recupero di locali abitativi nei sottotetti esistenti, ai sensi di specifiche leggi regionali o statali.

5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di agibilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del Servizio Sanitario competente.
6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo o alla permanenza, anche non continuativa, di persone non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.

Articolo 36 bis - Caratteri delle unità immobiliari: superfici dei locali

1. Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per le prime quattro persone e mq 10,00 per ciascuna delle successive.
Ai fini delle verifiche del presente articolo si fa riferimento alla superficie utile netta (Sun) definita all'art.19 del presente regolamento.
Le stanze da letto per una persona devono avere una superficie minima di mq 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di mq 14,00 e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00, e, fatte salve le monocalamere, di una stanza da letto di mq 14,00.
I locali destinati esclusivamente a cucina devono avere una superficie minima di mq 4,00. In ogni alloggio almeno un servizio igienico deve essere dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.
2. La superficie (Sun) degli alloggi monocalamera, comprensiva dei servizi, per una sola persona, deve risultare non inferiore a mq 28,00, e per due persone, non inferiore a mq 38,00.
3. Nel caso di contiguità fisica di unità immobiliari a destinazione residenziale con unità, o locali, autorizzati con diversa destinazione, devono essere previsti un locale di separazione e una diversa denuncia catastale.

Articolo 36 ter - Caratteri delle unità immobiliari: aerazione ed illuminazione

1. Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta.
2. Le unità immobiliari a destinazione residenziale con Sun superiore a mq 70,00 devono preferibilmente godere di doppia aria, essendo a tale scopo provviste di aperture distribuite su fronti contrapposti o su fronti concorrenti formanti tra loro angolo non superiore a 90°.
3. Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e, comunque, la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
4. I servizi igienici non forniti di apertura diretta verso l'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata in apposita canna di estrazione. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
I servizi igienici devono essere preceduti da un locale disimpegno aerato, anche mediante impianto di aspirazione meccanica, di superficie minima di mq 1,10 e lato minimo non inferiore a m 0,90, salvo il caso di secondo servizio ad uso esclusivo di stanza da letto.
Si potrà derogare alle disposizioni del presente comma qualora risulti necessario rendere fruibili a disabili i servizi igienici esistenti ai sensi delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente.

5. Nelle unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, e giudicati idonei dal competente Servizio Sanitario.

Articolo 36 quater - Locali nei piani seminterrati e sotterranei

1. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali sgombero, depositi, archivi.
2. In deroga a quanto stabilito al precedente comma, i locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per usi non abitativi ammessi da particolari disposizioni di legge e previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti.
A tal fine è necessario che:
 - a) altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, comunque non inferiori a quanto precisato nei precedenti articoli 36 e 36/bis;
 - b) le murature siano protette contro l'umidità del terreno mediante intercapedini di almeno cm 90 di luce libera e pavimento compatto ed impermeabile su sottostante vespaio aerato di altezza pari ad almeno m 0,30, o mediante altre soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
 - c) esista aeroilluminazione diretta o condizionamento e illuminazione artificiale come stabilito dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni;
 - d) lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
3. In caso di locali sotterranei sottostanti strade e marciapiedi deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi.
Il Comune non risponderà di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.

Articolo 36 quinquies - Locali nel sottotetto

1. Nei nuovi edifici l'utilizzazione dei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali regolarmente agibili da adibirsi ad usi abitativi, deve soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione indicati nei precedenti articoli, tenuto conto che l'altezza minima di ciascuna parete non può essere inferiore a m 1,80 e l'altezza interna media non può essere inferiore a m 2,70.
2. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono regolati dalle specifiche normative regionali di settore, se prevalenti rispetto alle presenti norme.
3. Nei locali sottotetto ad uso abitativo di cui ai precedenti punti 1 e 2, gli spazi di altezza inferiore a quelle indicate, sono da rendersi non praticabili mediante opere murarie o arredi fissi.

Articolo 36 sexies – Scale

1. Le scale condominiali degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a m 1,20 e devono risultare coerenti con la normativa statale vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.

2. Fatte salve norme prevalenti a carattere statale o regionale, le scale che collegano più di due piani di norma devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre o di torrone di aerazione o lucernario nel tetto. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.
3. All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a m 0,80.
4. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore, nonché le scale secondarie di servizio.

Art. 37 Antenne e apparati di ricezione.

1. Il presente articolo disciplina, sull'intero territorio comunale, attraverso la definizione dei criteri di collocazione degli impianti ed in ottemperanza alla Legge 249 del 31 luglio 1997, art. 3 comma 13, l'installazione delle antenne ed apparati per ricezione per minimizzarne l'impatto visivo e ambientale.
2. Per l'installazione valgono le seguenti norme:
 - a. Tutti i proprietari o possessori di immobili esistenti o di nuova costruzione, con qualsiasi destinazione d'uso, se intendono dotarsi di un impianto satellitare dovranno dotarsi di antenne collettive centralizzate;
 - b. La loro installazione non è soggetta a titolo autorizzativo edilizio se non implica opere di carattere edile;
 - c. In tutti gli immobili possono essere ammesse, per singole esigenze, anche antenne non collettive, in quanto il proprietario o il possessore di una unità abitativa - in un condominio nel quale non si raggiunga la maggioranza prevista per l'installazione di una antenna collettiva - ha il diritto di poter ricevere il segnale satellitare;
 - d. Particolari esigenze di puntamento dell'antenna parabolica possono consentire l'installazione individuale, anche in presenza di una antenna collettiva condominiale;
 - e. In tutti i casi e in tutti gli edifici, le antenne - sia condominiali, che singole - andranno posizionate sul tetto degli edifici nel lato considerato "interno o verso cortile"; qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica potrà essere posta eccezionalmente sul lato del tetto verso strada dell'edificio;
 - f. Nel caso le soluzioni precedenti fossero tecnicamente irrealizzabili e fosse necessario posizionare l'antenna in altra parte del fabbricato, dovrà essere presentata domanda all'Ufficio comunale competente con allegata relazione - redatta da un installatore in possesso dei requisiti di legge, oppure da tecnico abilitato - che dimostri l'impossibilità delle posizioni prescritte e opportuna documentazione fotografica;
 - g. Per i tetti piani l'altezza massima ammessa è determinata dal supporto di appoggio (massimo cm 50) e dalla parabola (massimo cm 150);
 - h. La distribuzione alle singole unità interne degli edifici dovrà avvenire attraverso canalizzazioni interne;
 - i. È vietata - a meno di fondati motivi d'interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche - l'installazione di antenne paraboliche in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico - artistico, in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica e nelle aree soggette a vincoli di diversa natura (leggi di tutela). In questi casi la proprietà dovrà ottenere il nulla-osta dagli Enti preposti;
 - j. Le antenne devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalle normative vigenti in materia di sicurezza degli impianti.
3. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.

Art. 37bis Impianti tecnologici di facciata

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile e devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere. Nel caso di rifacimenti gli stessi vanno comunque posti preferibilmente all'interno dell'edificio o sotto le pavimentazioni stradali o del portico. La collocazione di impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle coperture è ammissibile, nel rispetto di eventuali norme a tutela di caratteri architettonico-ambientali riconosciuti dal P.R.G. o da norme regionali e statali. I serbatoi di accumulo annessi a tali impianti devono essere posizionati all'interno degli edifici.
2. Negli interventi che interessino le facciate nella loro interezza, anche quando si tratti di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
3. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza, le condutture delle utenze debbono essere posate all'interno dell'edificio. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte.
4. I contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.
5. Pompe di calore, unità motocondensanti o simili: Non è consentito in alcun modo apporre sulle facciate principali, prospicienti la pubblica via, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Art. 38 Chioschi, edicole, mezzi pubblicitari e strutture annesse ad esercizi pubblici

1. L'installazione di chioschi, edicole o altre strutture simili, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
3. L'installazione di chioschi, mezzi pubblicitari e vetrine non deve essere fonte di molestia né di degrado per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose, l'illuminazione delle vetrine e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico, di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20 e di una relazione a firma di un professionista abilitato che certifichi la sicurezza dei mezzi pubblicitari.

5. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per chioschi e mezzi pubblicitari in aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
6. I provvedimenti di cui al comma 4 sono temporanei e rinnovabili ogni 5 anni; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico senza la corresponsione di alcun indennizzo.
7. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui al precedente art. 35, commi 4, 5, 6.
8. Le insegne e le scritte pubblicitarie devono essere decorose nella forma e nel contenuto; qualora vengano rese luminose con speciali dispositivi, sono soggette alle seguenti norme:
 - Non emettere luce abbagliante;
 - Non aver armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare di giorno l'aspetto dei fabbricati e della via in cui vengono applicate;
 - Non essere poste sulle bisettrici degli angoli delle vie;Il comune si riserva il diritto di vietare l'apposizione di insegne e scritte pubblicitarie, luminose e non, in determinate zone cittadine e in particolari posizioni, quando, a suo esclusivo giudizio, lo ritenga pregiudizievole al carattere ambientale e alle esigenze delle segnalazioni di viabilità.
9. L'illuminazione delle vetrine deve essere moderata in modo tale da non emettere luce abbagliante e da non costituire elemento di disturbo agli spazi frontistanti e a chi li percorre.

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; qualora per la loro inclinazione o esposizione dette coperture possano provocare caduta di neve sulla pubblica via, esse dovranno essere munite di ripari di dimensioni adeguate alla necessità e di foggia decorosa.
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. Nelle porzioni di territorio cittadino la cui struttura urbana è riconosciuta dal P.R.G. di interesse storico o ambientale, le coperture degli edifici devono essere previste in modo congruente ai caratteri del sito per quanto attiene al livello di imposta, alla tipologia, alla pendenza delle falde, al manto di copertura, al tipo ed allo spessore del cornicione, alla presenza di abbaini e volumi tecnici.

Gli abbaini nelle falde dei tetti dovranno avere caratteristiche tipologiche tipiche piemontesi e risultare allineati con le sottostanti aperture ed avere serramenti di larghezza non superiore a quelli sottostanti, mentre la dimensione totale del fronte dell'abbaino non dovrà superare la misura del serramento sottostante più lo spessore dei muri perimetrali. Eventuali terrazzini dovranno essere compresi all'interno delle falde di copertura. In ogni caso, non si dovrà interrompere la continuità del cornicione e gli abbaini dovranno risultare di altezza congruamente inferiore al colmo e non interessare le travi cantonali o gli spigoli del tetto.
4. I canali di gronda ed i pluviali che negli edifici storici saranno realizzati in rame con sezione rispettivamente semicircolare e circolare, devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono, ove possibile, convogliare le acque meteoriche in apposite vasche o invasi artificiali di raccolta, con duplice rete di distribuzione e di scarico, al fine del riutilizzo per uso

irriguo, antincendio e simili; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico.

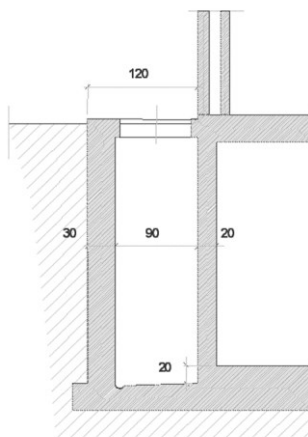
5. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
6. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per un'altezza di almeno 2,00 m.
7. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati a valle dei terminali inferiori dei pluviali e nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Art. 40 Cortili e cavedi

1. *Si definiscono* cortili gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, preordinati alla ventilazione ed illuminazione di ambienti abitabili interni ai corpi di fabbrica.
2. *Si definiscono* cavedi gli spazi interni alla costruzione delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie. *All'interno dei cavedi sono consentite aperture per la diretta illuminazione e ventilazione di vani abitabili a condizione che la somma delle superfici di aeroilluminazione che si affacciano all'interno del cavedio non sia superiore alla superficie in pianta del cavedio stesso.*
3. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
4. 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.
5. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

Art. 41 Intercapedini, griglie di aerazione e bocche di lupo

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. E' definita "bocca di lupo" l'intercapedine limitata, in larghezza, al vano della finestra.
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, "antitacco", ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
Dette intercapedini possono essere realizzate sotto suolo pubblico in casi eccezionali ed esclusivamente in occasione di interventi di risanamento e ristrutturazione edilizia. Particolare cura deve essere dedicata alla realizzazione della copertura delle intercapedini, onde evitare la formazione di barriere architettoniche, secondo lo schema sottostante. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.



4. Il fondo dell'intercapedine deve risultare al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.
5. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico 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. Il loro uso è gratuitamente esteso al Comune che potrà concederlo agli enti e società che gestiscono servizi pubblici per passaggio di tubazioni, cavi e simili. Per le intercapedini su suolo pubblico, il permesso è sempre rilasciato in forma precaria e può essere revocato in qualunque momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica.

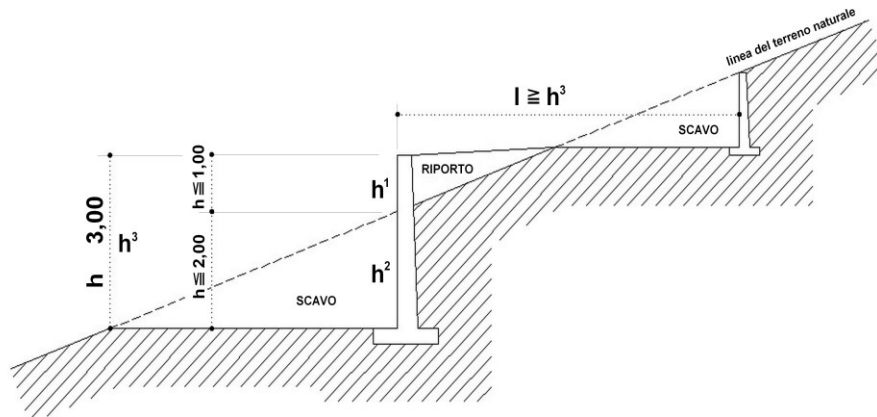
Art. 42 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni

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 eventuali crepe fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente sigillate.
3. Gli imbocchi delle canne di aspirazione e di eventuali cavedi di ispezione 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 (pendenza non inferiore al 15%).
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 del terreno preesistente e di contenimento del terreno di riporto non potranno avere altezza complessiva superiore a 3 m, di cui al massimo 1 m riferito alla

porzione di muro con funzione di contenimento; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.



2. Nel caso di muri esistenti di altezza complessiva superiore a 3 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
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 (Nuovo Codice della Strada); 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. Per i muri di sostegno, di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, il Comune, al fine della tutela dell'ambiente circostante o per motivi di sicurezza della pubblica incolumità potrà imporre specifiche conformazioni, altezze, tecnologie costruttive o tipologiche.
5. Nei muri di sostegno debbono essere lasciati fori in numero, dimensioni e posizione tali da consentire lo scolo delle acque meteoriche.
6. Fatti salvi i disposti di cui al Nuovo Codice della Strada, all'interno dei centri abitati, di norma, i muri dovranno rispettare l'allineamento in atto. In assenza di allineamento, la distanza non dovrà essere inferiore a m 1,5 dalla sede veicolare e comunque dovrà rispettare l'allineamento del marciapiede, ove esistente. In casi particolari, legati ad esigenze specifiche del sito e della viabilità, il Comune potrà fissare la posizione del muro entro i limiti compresi fra il ciglio strada esistente o previsto e quello indicato dal P.R.G.C. per i fabbricati o determinato dal D.M. 2/4/68 n. 1444.
7. *Le disposizioni del presente articolo possono essere derogate qualora venga riscontrato un interesse pubblico da formalizzarsi con specifico atto della Giunta Comunale, ferme restando le norme di tutela del territorio.*

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, preferibilmente a destra e ad una altezza variabile da 1,50 m a 2,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile. Nella parte superiore della pulsantiera citofonica devono essere riportati il nome della via ed il numero civico debitamente illuminati.

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, entro 15 giorni dall'avvenuta demolizione o rimozione.

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 questo ultimo.
2. I manufatti di cui sopra devono:
 - a) avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,20 m;
 - b) presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;
 non devono:
 - c) essere scalabili;
 - d) presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza purché compositivamente coerenti all'immagine dell'edificio nel suo contesto ambientale. 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.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12% ed in ogni caso dovrà essere garantita una superficie in piano sul marciapiede di larghezza non inferiore a m 1,50.
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 paracarri, transenne o dissuasori idonei allo scopo, secondo la tipologia individuata dagli Uffici Comunali.

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. I cancelli e le serrande degli accessi carrai devono aprirsi verso l'interno delle proprietà private, senza occupazione o sporto su suolo pubblico.

Si intende per passo carrabile lo spazio destinato all'accesso veicolare agli edifici o ad aree laterali alla strada adibite allo stazionamento dei veicoli; tale accesso costituisce un'interruzione fisica del marciapiede o della strada ed è generalmente identificabile con un manufatto costituito da lastre di pietra o marmo e da altri materiali.

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 e comunque nel rispetto del punto 1.
4. L'autorizzazione all'apertura di nuovi passi carrabili viene rilasciata ai sensi degli articoli 22, 26, 27 del Nuovo Codice della Strada e dell'art. 46 del Regolamento di esecuzione, e può essere modificata o revocata in qualsiasi momento, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse o di tutela della sicurezza stradale, senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo.
I passi carrabili relativi a nuove costruzioni si intendono automaticamente autorizzati qualora siano previsti e indicati nei progetti allegati alle rispettive pratiche edilizie.
5. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m e superiore a 6,00 m.
6. Nelle nuove costruzioni, il cancello carraio di accesso agli spazi di pertinenza deve essere arretrato di m 5,00 dal filo della carreggiata, per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori dal flusso veicolare; al fine di garantire una migliore visibilità la recinzione deve essere provvista di raccordi tali da garantire una migliore visibilità.
6.1 Nelle aree degli insediamenti esistenti e comunque nel caso di interventi su immobili con preesistenti passi carrabili, le limitazioni di cui sopra possono essere temperate ove non risulti pregiudizio alla circolazione, sulla base di istruttoria compiuta dagli Uffici comunali competenti; in particolare l'arretramento di 5,00 m può non essere rispettato nel caso di passi carrabili e uscite autorimesse nei nuclei storici e nelle borgate.
6.2 L'arretramento deve essere comunque rispettato nel caso di nuova costruzione o nel caso di demolizione totale e rifacimento di tutta la recinzione.
7. 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. L'uscita deve sempre essere dotata di raccolta delle acque piovane per impedire che le stesse defluiscano sulla pubblica via.
8. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 5 e 6 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.
9. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.
10. In caso di acquisizione pubblica e sistemazione di strade esistenti, i passi carrai e pedonali dovranno essere adeguati alle nuove livellette a cura e spese dei proprietari degli accessi stessi.

Art. 48 Piste ciclabili

1. Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili nel rispetto della normativa tecnica, di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 49 Portici e "pilotis"

1. Negli interventi di nuova costruzione, i nuovi portici destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,50 m di larghezza utile e 3,00 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 4,50 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 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. I lavori di manutenzione di portici e percorsi coperti aperti al pubblico passaggio per quanto attiene pavimentazioni, pareti, pilastri, volte sono a carico del proprietario dell'immobile.

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 ed essere decorose nell'aspetto, nelle proporzioni e nei materiali che le costituiscono. Devono altresì rispettare gli standard prestazionali ed i requisiti igienico-sanitari, fatte salve deroghe ammesse, caso per caso, dai competenti servizi ASL e dell'Ispettorato del Lavoro.

Art. 50 bis Opere complementari da giardino in regime edilizio libero

1. Sono considerate opere accessorie in regime edilizio libero quei manufatti cui, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e di ingombro, non si riconosce superficie coperta o volume. Rientrano fra le opere suddette i seguenti manufatti:
 - a. fioriere,
 - b. voliere *di dimensioni massime in pianta di mq 10 e altezza m 3,*
 - c. forni in muratura e/o barbecue, *limitatamente alla realizzazione del manufatto necessario alla cottura dei cibi,*
 - d. gazebo costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno (con dimensione dei montanti non superiore a cm 15 di lato), con copertura in tela o canniciato, completamente aperta su tutti i lati e avente altezza al colmo non superiore a m 3.00 e superficie non superiore a mq 15,
 - e. pergolati costituiti da struttura composta da elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo (con dimensione non superiore a cm 15 di lato), atto a consentire il sostegno di piante rampicanti. Dimensioni massime ammesse: altezza m 3.00,

Art. 50 ter Costruzioni accessorie per ricovero attrezzi agricoli e legnaie

1. I ricoveri per attrezzi agricoli al servizio dell'attività orticola per autoconsumo, ove espressamente consentiti dal P.R.G.C., devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
 - a) pianta quadrata di m 3,50 di lato massimo;
 - b) altezza interna netta media non superiore a m 2,50;
 - c) tetto a due falde o a padiglione, con manto di copertura in laterizio o in pietra se in borgate montane o in lamiera grecata preverniciata in colore verde o marrone;

- d) sporgenza massima del filo di gronda dal filo del fabbricato m 0,60;
- e) assenza di solai piani fra pavimento e copertura;
- f) eventuali tamponamenti intonacati e tinteggiati.

Detti ricoveri devono essere di decorosa fattura e pertanto è tassativamente vietato l'utilizzo di assi, lamiere, materie plastiche o qualsivoglia materiale di recupero.

2. Ove espressamente consentito dal P.R.G. è possibile inoltre realizzare legnaie per il ricovero del legname o altri materiali per il riscaldamento, intendendosi per tali le tettoie aperte aventi altezza massima inferiore a m 2.00 e superficie non superiore a mq 8.

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, di norma, pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere, di norma, superiore al 15% ivi comprese le rampe di collegamento (al coperto ed allo scoperto) fra le strade e gli spazi destinati alla sosta ed al ricovero dei veicoli (parcheggi ed autorimesse). Sono fatte salve comunque prescrizioni diverse in materia di prevenzione incendi.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe, se al servizio di più unità, è:
 - a) 3,00 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - b) 4,50 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente;
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, se al servizio di più unità, il raggio di curvatura, misurato sul filo esterno della curva, 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.
5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m. Tale percorso può non essere previsto quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti in adiacenza o in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.
6. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.
8. *Le prescrizioni del presente articolo possono essere derogata solo nei Centri Storici ed aree ad essi equiparate quando venga dimostrata l'impossibilità tecnica della realizzazione e fatte salve le prescrizioni di sicurezza antincendio (D.M. 1 febbraio 1986).*

Art. 52 Recinzioni e cancelli

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 33.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

3. Fatti salvi i disposti di cui all'Art. 9 D.M. 1444/1968, come modificati dal D.L. 30/4/1992 n. 285, DPR 16/12/1992 n. 495 e DPR 26/4/1993 n. 147, (Nuovo Codice della Strada), all'interno dei centri abitati di norma le recinzioni dovranno rispettare l'allineamento in atto. In assenza di allineamento la distanza non dovrà essere inferiore a m 1,5 dalla sede di transito veicolare e comunque dovrà rispettare l'allineamento del marciapiede, ove esistente. In casi particolari, legati ad esigenze specifiche del sito e della viabilità, il Comune potrà fissare la posizione della recinzione ammessa entro i limiti compresi fra il ciglio strada esistente o previsto e quello indicato dal P.R.G.C. per i fabbricati o determinato dal D.M. 2/4/68 n. 1444.
4. Le recinzioni prospettanti su via devono essere "a giorno", cioè tali da consentire la visuale; potranno essere realizzate con basamenti in muratura intonacata e tinteggiata, in calcestruzzo a vista naturale o tinteggiato, o in pietra lavorata faccia a vista. Il basamento costituirà uno zoccolo di altezza massima cm 100, con sovrastante cancellata metallica a disegno semplice o grigliata, verniciata, di altezza massima cm 130. Sono ammesse recinzioni a tamponamento cieco, con altezza non superiore a m 2.00 per destinazioni residenziali unicamente tra i fondi confinanti.
5. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, se legittimamente realizzate, al fine di mantenere l'unità compositiva.
6. In aree agricole il basamento dovrà essere costituito dal solo plinto di fondazione; le recinzioni e gli accessi carrai e pedonali dovranno essere realizzate a giorno esclusivamente in legno, o con rete metallica sostenuta da elementi verticali in metallo, ad eccezione del caso in cui tali aree agricole costituiscano pertinenze adiacenti di fabbricati rurali componenti l'azienda agricola o di fabbricati residenziali in aree residenziali, ove, per uniformità di tipologia è ammessa la recinzione come indicato al punto 4 del presente articolo, in questo caso con l'esclusione del calcestruzzo a vista naturale.
7. Nei centri e nei nuclei storici perimetrati nella cartografia del P.R.G.C. in scala 1:1.000, è vietato realizzare nuove recinzioni *con basamento in muratura o cemento. Queste potranno essere realizzate esclusivamente con rete metallica semplice sostenuta da elementi verticali in metallo o legno, infissi al suolo, di altezza massima m 1,20. In modo analogo dovranno essere realizzati gli accessi carrai e pedonali.* Tali recinzioni possono essere vietate sulle porzioni interne alle borgate destinate a passaggio pubblico, onde garantire agevole accesso ai mezzi di pubblica utilità e soccorso. Sulle recinzioni esistenti e legittimamente realizzate, sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, che non alterino le caratteristiche tipologiche esistenti e di ubicazione. Sono consentite nuove aperture per eventuali accessi carrai e pedonali nel rispetto delle precedenti prescrizioni generali.
8. Sopra i muri di sostegno del terreno esistenti è ammessa la realizzazione di recinzioni con muretto di altezza non superiore a m 100, e con altezza complessiva calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi non superiori a metri 3,00.
9. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 1,00 m oltre la recinzione 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 disposizioni per essi stabilite all'art. 47 del presente regolamento.
10. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

11. Le opere in aree attigue a quelle di proprietà dell'Amministrazione della Città Metropolitana di Torino sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Art. 53 Serramenti

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 2.50 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4.50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi.
3. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture. Negli edifici esistenti non è mai ammessa la sostituzione o l'inserimento di singoli serramenti, diversi per tipologia o forma o colore da quelli rimanenti.
4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

Art. 54 Servitù pubbliche

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
 - b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
 - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
 - d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
 - e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
 - f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
 - g) 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.

7. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria delle facciate, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia od urbanistica, il Comune ha facoltà di imporre il riordino dei tracciati delle condutture degli impianti elettrici, dell'illuminazione, del telefono, del gas, ecc.

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 1/2 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
2. La realizzazione del soppalco è:
 - a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative
 - b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) la parte superiore del soppalco deve essere aperta per almeno un lato del suo perimetro. La parte aperta deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
 - b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 1.80 m;
 - c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,10 m.
4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (Np) ai sensi dell'art.15 ma la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dell'art. 18.

Art. 56 Sporgenze fisse e mobili

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window" 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) 1.00 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.
 - c) 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 4.50 m.
3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche o di uso pubblico è soggetta a specifica autorizzazione e può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano e dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni tipologiche e decorative stabilite dall'Autorità Comunale caso per caso.
4. Nei Nuclei di interesse storico ed ambientale, come perimetrati sulle tavole di P.R.G.C., per ragioni di salvaguardia tipologica ed uniformità dei fronti, i balconi possono essere collocati, previa verifica tecnica degli uffici comunali competenti riguardo alla sicurezza del traffico e compatibilità ambientale, ad altezza inferiore, non comunque minore di m 2,70 dal piano strada, e ferma restando la condizione che la larghezza dei balconi non

superi l'80 % della larghezza del marciapiede sottostante. In assenza di marciapiede, i balconi dovranno attestarsi sul filo di fabbricazione esistente.

Art. 57 Strade private

1. Si definiscono strade private quelle che vengono utilizzate da un numero ben definito e circoscritto di utenti per fini meramente privati; tale ipotesi si verifica in pratica solo per le strade senza uscita (strade a fondo cieco) o per le strade all'interno di una lottizzazione privata.
La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.
3. Le strade private a servizio di residenze devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria 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 possono essere chiuse da cancellata all'imbocco sulla pubblica via garantendo la distanza minima prevista per i passi carrabili di cui all'articolo 47 del presente regolamento.
5. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle presenti norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità.
6. 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 4 lx (lux) sul piano stradale.
7. Gli accessi carrai, le recinzioni ed i muri di sostegno/contenimento e le nuove costruzioni in fregio a strade private non sono soggetti agli arretramenti previsti ai precedenti articoli su strade pubbliche, fatto salvo quanto diversamente prescritto in P.R.G.C. (es. previsione di ampliamento di viabilità esistente, nuova viabilità, ecc.).
8. Le strade private interne a proprietà interamente recintate si definiscono servitù di accesso privato e non rientrano nella fattispecie definita ai precedenti commi del presente articolo.

Art. 58 Terrazzi.

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

4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

Art. 58 bis Strutture di protezione climatica e serre.

1. Si definiscono *VERANDE* le strutture di protezione costituite da pareti vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante, poste a chiusura verticale o tamponamento verticale di manufatti esistenti *senza modificarne la sagoma* (es. pilastri, setti, vuoti murari, ecc.). Tali manufatti devono risultare coerenti alla situazione edilizia esistente, essere conformi alle prescrizioni del P.R.G.C. e racchiudere una superficie di pavimento non superiore al 30% della SUL dell'unità immobiliare di riferimento, privilegiando, ove possibile, la collocazione sui lati degli edifici non prospicienti spazi pubblici. Nei centri storici e nelle aree ad essi equiparate, l'intervento è subordinato al parere favorevole della Commissione Intercomunale del Paesaggio.
2. Devono essere osservati i seguenti requisiti:
 - a) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla struttura/serra non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della struttura/serra apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della struttura in oggetto e di tutti i locali adiacenti sulla medesima;
 - b) i locali accessori che si aprono sulle strutture/serre devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno; devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi devono essere installati apparecchi a fiamma libera;
 - c) non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la struttura/serra e i locali interni che su essa si affacciano;
 - d) qualora siano presenti all'interno delle strutture/serre tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la struttura/serra deve essere resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante una apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della struttura/serra con un minimo di mq. 0,2; tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della struttura/serra separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.
 - e) nel caso di interventi su edifici plurifamiliari o condominiali previa presentazione di un progetto unitario di tutti gli ambiti di installazione al quale progetto ogni successivo intervento sarà tenuto a uniformarsi, così come dovrà risultare dalla deliberazione da parte dell'assemblea condominiale o, in assenza di condominio, dalla totalità dei proprietari.
 - f) la realizzazione di tali strutture può essere prevista sia sugli edifici esistenti sia nei progetti di nuovi edifici, ferme restando le opportune verifiche parametriche.
3. Si definisce *SERRA* il volume caratterizzato da un involucro prevalentemente trasparente, non riscaldato artificialmente, adiacente ad un volume riscaldato con il quale comunica mediante aperture. La serra può costituire un elemento filtro di ingresso, oppure essere collocata su una copertura o costituire la chiusura di logge, balconi o terrazzi, ed è disciplinata dalla specifica normativa regionale in materia di rendimento energetico. Nei centri storici e nelle aree ad essi equiparate, l'intervento è subordinato al parere favorevole della Commissione Intercomunale del Paesaggio.

Art. 58 ter Sistemazione delle aree di arretramento.

1. Le aree libere poste tra la sede stradale ed il filo di fabbricazione di edifici, recinzioni e muri di sostegno/contenimento devono essere sistemate a verde, sede stradale o parcheggio.

2. Il Comune di Valgioie ha facoltà di utilizzare tali aree di arretramento accorpendole alla sede stradale e, se necessario, sistemandole all'utilizzo preposto previa comunicazione alla proprietà.
3. Esse dovranno essere mantenute libere da qualunque manufatto edilizio e livellate al sedime stradale.

Art. 58 quater Edifici Rurali

1. Sono considerati costruzioni rurali i fabbricati inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Gli interventi edilizi relativi agli edifici rurali devono rispondere ai requisiti richiesti dalle vigenti leggi sanitarie ed urbanistiche, comprese le prescrizioni geologiche previste sull'area.
2. I cortili, le aie, gli orti ed i giardini, annessi alle case rurali, devono essere dotati di opere di scolo per le acque.
3. Le caratteristiche dei locali di abitazione devono rispondere ai requisiti stabiliti al Titolo V del presente regolamento.
4. Tutte le costruzioni rurali dovranno avere murature esterne intonacate e tinteggiate o rifinite con materiali consoni con l'ambiente circostante, manto di copertura in coppi di laterizio se in fondovalle, o, se in zone montane in pietra, o comunque di materiale che, su prescrizione della Commissione Edilizia, risulti più consono *ai canoni dell'architettura originaria dei luoghi*, salvo diverse indicazioni previste sul P.R.G.C. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel vigente regolamento comunale di Polizia Rurale.

Art. 58 quinquies Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

1. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso industriale, artigianale, terziario o di servizio alle succitate attività, con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatorio prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di vetture dagli spazi a parcheggio coperto o scoperto e dai box, siano essi pertinenziali o no, nella seguente misura:
 - a) per parcheggi con capienza fino a 50 vetture: 1 posto servito con infrastrutture per la ricarica elettrica;
 - b) per parcheggi con capienza compresa tra 51 e 500 vetture: 5 posti serviti con infrastrutture per la ricarica elettrica;
 - c) per parcheggi con capienza compresa tra 501 e 1000 vetture: 10 posti serviti con infrastrutture per la ricarica elettrica;
 - d) per parcheggi con capienza compresa oltre 1000 vetture: 20 posti serviti con infrastrutture per la ricarica elettrica.
2. Tali infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

TITOLO VI

ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 59 Prescrizioni generali

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
- 1 bis In ogni lavoro di costruzione, ristrutturazione, demolizione o altro devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori e di tutti i cittadini. Particolare cura deve essere posta per non danneggiare gli impianti relativi alle infrastrutture tecniche di interesse generale (acquedotto, fognatura, cavi elettrici, telefonici, ecc....).
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi 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 e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.

Art. 60 Richiesta e consegna di punti fissi

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a trasmettere al Comune dichiarazione dalla quale risulti la posizione sul terreno dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare e l'individuazione dei punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed dei punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale competente, ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale, può verificare quanto dichiarato.
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 il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

Art. 61 Disciplina del cantiere

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
 - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
 - b) degli estremi del Permesso di Costruire o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare degli atti abilitativi a costruire;
 - c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
 - d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;Tale cartello, che può riportare altre indicazioni oltre a quelle sopra specificate (ad esempio, i nominativi dei progettisti degli impianti tecnologici e dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori), è esente dal pagamento della tassa sulle

pubbliche affissioni.

2. Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione gli atti abilitativi a costruire, corredati degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori. Deve inoltre essere tenuta a disposizione la documentazione prescritta dalle vigenti normative in materia edilizia (progetto strutturale, termico, ecc) ed ogni eventuale altra autorizzazione necessaria per il conseguimento dei titoli abilitativi a costruire.
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 l'occupazione e 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 e la quantificazione della superficie da occupare.
- 2 bis Il Comune può chiedere apposita cauzione a garanzia dei danni che possono essere conseguenti alle attività dei punti 1 e 2.
3. Il titolare dell'atto abilitativo a costruire, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune.
4. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua; tutto il materiale occorrente per l'esecuzione dei lavori deve essere contenuto all'interno dell'area recinta per il cantiere che dovrà essere sempre inaccessibile al personale non autorizzato.
5. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm², disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso

degli addetti ai servizi interessati.

7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
9. In caso di violazione delle norme di cui ai precedenti commi 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. Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere deve essere recintato, organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, o che provochino inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o eccessive molestie a persone e cose private. Se il cantiere non è recintato da steccato, la prima impalcatura verso il pubblico passaggio non può essere costruita ad altezza inferiore a m 3,00.
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 proprietario/committente, 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 ai sensi della normativa vigente in materia.

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. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere controllata mediante operazioni di monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo riferite al tipo di terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del titolare dell'atto abilitativo a costruire.

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.
- 3 bis. Nelle opere di demolizione devono essere impiegate tutte le cautele necessarie ad evitare qualsiasi danno a cose e persone, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento e molestia ai fabbricati vicini.
In particolare è vietato:
 - a) tenere accumulati in qualsiasi luogo materiali provenienti da demolizioni quando possa esserci pericolo di incendio o rischi per la salute pubblica;
 - b) accumulare materiali pesanti nei piani superiori degli edifici, sulle coperture o sulle opere provvisorie.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del provvedimento abilitativo di conservare la relativa documentazione.
6. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
7. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente art. 61.

Art. 65 Rinvenimenti

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

Art. 66 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

1. Tutte le opere che comportano occupazione e/o manomissione del suolo pubblico devono acquisire preventivamente l'autorizzazione dell'ente proprietario dei sedimi oggetto di intervento.
2. Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere e per m 50, prima e dopo. Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del provvedimento autorizzativo 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.

3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del provvedimento autorizzativo ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di Legge vigente. L'inosservanza darà luogo, inoltre, ad una penalità variabile da €500,00 (cinquecento/00) ad €1.500,00 (millecinquecento/00) a seconda della gravità della violazione e ad insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico, senza che questo assuma con ciò responsabilità alcuna su opere o fatti di competenza del Concessionario.
4. **PRESCRIZIONI TECNICHE E MODALITA' D'INTERVENTO:**
 1. La rottura della pavimentazione delle strade pubbliche dovrà avvenire con macchina a lama rotante.
 2. Lungo le strade pubbliche di ogni genere e categoria, durante l'esecuzione dei lavori per l'apertura degli scavi e per tutto il tempo in cui questi restano aperti, l'impresa sarà responsabile di ogni eventuale danno e dovrà adottare tutte le disposizioni necessarie per garantire la libertà e la sicurezza del transito dei pedoni, animali, veicoli ecc..., inoltre l'impresa dovrà provvedere alle prescritte segnalazioni sia di giorno sia di notte per evitare i pericoli degli scavi aperti.
 3. Per l'inizio dei lavori di scavo, per la manomissione di strade e piazze, per la conservazione del transito nelle strade e sui marciapiedi, la continuità degli scolli d'acqua, la difesa degli scavi, l'incolumità delle persone e tutto quanto possa avere riferimento alle servitù provvisorie che vengono a determinarsi nelle Vie e Piazze pubbliche e private, l'impresa dovrà ottenere l'autorizzazione dei proprietari e dell'Autorità competente e attenersi alle prescrizioni dalle medesime emanate.
 4. Per ripristino si intende l'operazione di rendere il suolo allo stato preesistente, rifacendo le sedi stradali, i fossi, le scarpate, ricostruendo il suolo atto alla coltivazione agricola ecc.; il ripristino della pavimentazione stradale consiste nella ricostruzione della strada con perfetta formazione del reinterro in modo stabile affinché non si verifichino successivi cedimenti, e conseguente realizzazione del selciato in macadam per le strade sterrate secondo quanto disposto dai successivi punti b) e c) del comma 5 e stesa di strato di stabilizzato con granulometria mista non superiore a cm 10. In particolare occorrerà rivolgersi agli enti gestori delle infrastrutture pubbliche allo scopo di individuare eventuali contenzioni nel sottosuolo ed evitare quindi di danneggiare i preesistenti servizi interrati.
 5. Per le strade asfaltate il ripristino dovrà comprendere:
 - a) rifilatura della pavimentazione bituminosa a bordo degli scavi mediante macchina a lama rotante, con disegno regolare;
 - b) riempimento dello scavo ben costipato;
 - c) formazione di sottofondo con materiale anidro ben costipato per uno spessore di cm 40;
 - d) stesa di strato di misto granulare bituminoso (tout-venant) per uno spessore di cm 10;
 - e) successiva stesa di tappetino d'usura per uno spessore di cm 3 che dovrà raccordarsi a zero con i bordi del taglio della pavimentazione in modo da non creare sobbalzi, e ripristino della segnaletica orizzontale esistente previ accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale; qualora si tratti di strada con pavimentazione bituminosa realizzata di recente, occorrerà prendere preventivi accordi con l'Ufficio Tecnico per definire la superficie di fresatura e di tappeto d'usura da realizzare in ripristino;
 - f) sigillatura della zona perimetrale dei ripristini con mastice di bitume posato a caldo per una larghezza di cm 8 – 10;

6. Per le pavimentazioni in porfido, materiale lapideo o massetti autobloccanti il ripristino dovrà comprendere:
 - a) formazione di sottofondo in calcestruzzo cementizio con resistenza caratteristica pari a 100 kg/cmq;
 - b) strato di sabbia dello spessore di cm 5;
 - c) successivo ripristino della pavimentazione sovrastante originaria e relativa sigillatura secondo indicazioni dell'ufficio tecnico.
7. L'Impresa sarà ritenuta responsabile per eventuali successivi cedimenti del ripristino e dovrà porvi rimedio secondo le modalità che all'uopo saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.
8. Prima dell'inizio delle opere dovranno essere presi preventivi accordi con l'Ufficio Tecnico per definire modalità e tempi di esecuzione
9. **PRESTAZIONE DI GARANZIE:** Al fine di garantire l'esatta osservanza di quanto previsto dal presente articolo, gli operatori tecnici che intendono eseguire opere che comportino la manomissione del suolo pubblico, dovranno preventivamente prestare idonea garanzia fideiussoria o, per i soli privati, deposito cauzionale presso la Tesoreria Comunale di importo adeguato. In particolare per gli operatori privati tale garanzia sarà prestata nella misura pari al costo di €.50,00 al m con un minimo di €.1.500,00 e sarà restituita successivamente al collaudo favorevole delle opere, collaudo che dovrà avvenire entro un anno dal termine dei lavori.

Le polizze fideiussorie sopraccitate, emesse da primari istituti Assicurativi o bancari, ai sensi dell'art. n°13 della Legge 10.06.1982 n°348 e s.m.i., dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di apporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 C.C. con esclusione altresì del beneficio di escussione di cui all'art. 1944 C.C..

I Proponenti dovranno autorizzare il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, a chiunque notificata e con l'esonero da qualunque responsabilità, a qualunque titolo per i pagamenti o i prelievi che il Comune di Valgioie dovrà fare.

TITOLO VII

VIGILANZA E SANZIONI

Art. 67 Vigilanza e coercizione.

1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 59 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni oltre alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili ai funzionari incaricati ogni volta si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti. I funzionari peraltro possono accedere anche in proprietà private prive di atti autorizzativi nel caso in cui esistano lavori edilizi in corso o situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità.
- 3 bis. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639 o altra normativa specifica vigente in materia.

Art. 68 Violazione del regolamento e sanzioni

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

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI FINALI

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

1. E' facoltà dell'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore, di edifici legittimamente realizzati e accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti derivanti da causa di forza maggiore o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.
2. La ricostruzione fedele può essere consentita solo 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, al fine di migliorare situazioni dequalificanti soprattutto per quanto attiene alla qualità urbana ed agli standards abitativi con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche.
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. La richiesta di ricostruzione di cui al presente articolo dovrà essere presentata entro 12 mesi dalla data dell'evento che ne ha causato il crollo, con l'eccezione di eventuale ritardo motivato da provvedimenti giudiziari che avessero impedito o sospeso la disponibilità del bene, per i quali la richiesta può essere dilazionata di un periodo di tempo corrispondente. Sono inoltre esclusi da tale limitazione temporale i fabbricati di originario impianto rurale o montano inclusi nelle perimetrazioni sviluppate in scala 1:1.000 sulle tavole di P.R.G.C. che abbiano subito parziali crolli a causa della loro vetustà e sempre nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G.C.
4. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

Art. 70 Deroghe

1. L'Autorità comunale, ai sensi della vigente normativa, 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 (articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

APPENDICE ALL'ART. 31

1. SPECIFICAZIONI DELLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 31

a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

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

b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

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

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

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

d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO

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

e) PROTEZIONE DAL RUMORE

1. Controllo della pressione sonora: benessere uditivo

f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE

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

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

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

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

a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

- **Legge 5 novembre 1971, n. 1086:** "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica" e D.P.R. 6 giugno n. 380 e s.m.i.
- **Legge 2 febbraio 1974, n. 64:** "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche".
- **D.M. (infrastrutture) 14 gennaio 2008** "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni"

b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

- **D.P.R. 26 maggio 1959, n. 689:** "Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, ai fini della prevenzione degli incendi, al controllo del Comando del Corpo dei Vigili del Fuoco".
- **Circolare del Ministero dell'Interno 14 settembre 1961, n. 91** "Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati a struttura in acciaio ad uso civile".
- **Circolare del Ministero dell'Interno 25 novembre 1969, n. 68:** "Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete".
- **D.P.R. 22 dicembre 1970, n. 1391:** "Regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966, n. 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici".
- **D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151** "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122";
- **D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577** "Approvazione del Regolamento concernente l'espletamento dei servizi antincendi".
- **D.M. 16 maggio 1987, n. 246:** "Norme di sicurezza per gli edifici di civile abitazione".

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

- **Legge 6 dicembre 1971, n. 1083:** "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile".
- **D.M. 23 novembre 1972:** "Approvazione tabella UNI - CIG di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1083, sulle norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile".
- **D.M. 5 luglio 1975, art. 5:** "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione".
- **Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 21 febbraio 1977.** Allegati 4 e 5.
- **Legge 5 agosto 1978, n. 457:** "Norme per l'edilizia residenziale".
- **D.M. 23 novembre 1982:** "Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali".
- **D.M. 21 dicembre 1990, n. 443:** "Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili".
- **Legge 9 gennaio 1991, n. 10:** "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".
- **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 , n. 37:** "Regolamento recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";
- **Legge 27 marzo 1992, n. 257:** "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto".
- **D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412:** "Regolamento recante norme per la progettazione,

l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4°, della legge 9 gennaio 1991, n. 10".

- **Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152** "Norme in materia ambientale".
- **L.R. 7 aprile 2003 n. 6**: "Disposizioni in materia di autorizzazione agli scarichi delle acque reflue domestiche e modifiche alla L.R. 30 aprile 1996 n. 22 (Ricerca uso e tutela delle acque sotterranee)".

d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO

- **D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547**: "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro".
- **Legge 5 marzo 1990, n. 46**: "Norme per la sicurezza degli impianti".
- **Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81** "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".
- **Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 493**: "Attuazione della Direttiva 92/58/CEE concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro".
- **DM 10 marzo 1998** "Criteri generali di sicurezza antincendio per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro".

e) PROTEZIONE DAL RUMORE

- **DPCM 1° marzo 1991** "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".
- **Legge 26 ottobre 1995, n. 447**: "Legge quadro sull'inquinamento acustico".
- **D.P.C.M. 5 dicembre 1997** "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
- **L.R. 20 ottobre 2000 n. 52**: "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico".

f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE

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

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

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

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

- a) Legge 5 marzo 1990, n. 46:** "Norme per la sicurezza degli impianti" e Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37

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

	sì	no
- Impianti elettrici		
D.M. 22 gennaio 2008, n. 37		
- Impianti radiotelevisivi ed elettronici		
		
		
- Impianti di protezione da scariche atmosferiche		
D.M. 22 gennaio 2008, n. 37		
- Impianti di canne fumarie collettive		
		
		
- Impianti di climatizzazione > 40.000 Frig/h		
D.M. 22 gennaio 2008, n. 37		
- Impianti di trasporto e utilizzazione di gas combustibili con P> 34,8 KW.		
		
D.M. 22 gennaio 2008, n. 37		
- Impianti di protezione antincendio		
		
D.M. 22 gennaio 2008, n. 37		

Presentazione della relazione tecnica e del progetto al momento della presentazione della pratica edilizia; la relazione è redatta sui modelli approvati con D.M. 26 giugno 2015.

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

sì no

.....

.....

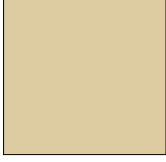
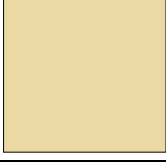
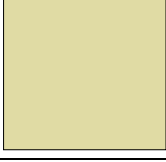
.....

.....

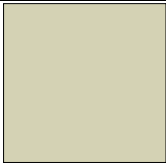
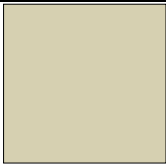
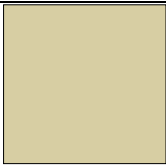
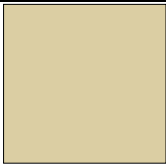
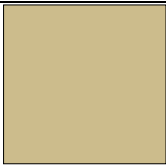
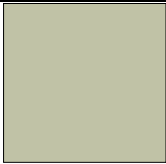
ALLEGATO

TAVOLOZZA DEI COLORI
PER GLI INTONACI E GLI ELEMENTI DI FACCIATA

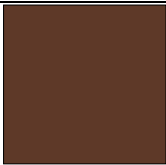
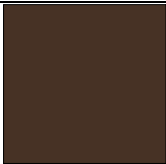
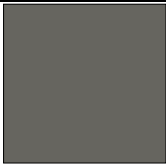
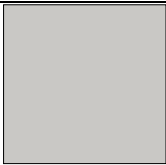
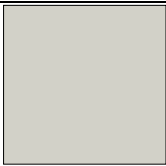
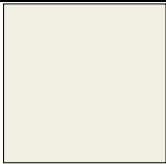
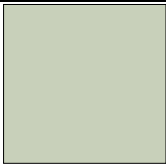
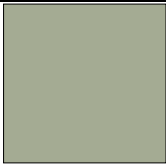
INTONACI

COLORE	NUMERO	Tricromia RGB			Hue Saturation Lightness			Sistema cromatico NCS- Natural Colour System.
		Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	
	1							S 1515 – Y10R
		221	203	161	42°	27%	87%	
	2							S 1005 – Y20R
		229	218	197	39°	14%	90%	
	3							S 1015 – G90Y
		227	224	204	52°	10%	89%	
	4							S 1015 – Y10R
		221	203	161	42°	27%	87%	
	5							S 1020 – Y
		234	217	163	46°	30%	92%	
	6							S 1020 – G80Y
		224	219	164	55°	27%	88%	

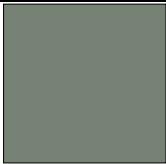
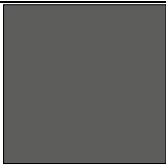
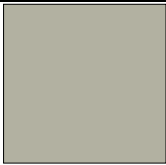
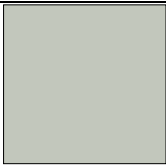
INTONACI

COLORE	NUMERO	Tricromia RGB			Hue Saturation Lightness			Sistema cromatico NCS- Natural Colour System.
	7	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 1510 – G80Y
		212	210	180	56°	15%	83%	
	8	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 1510 – G90Y
		214	208	177	50°	17%	84%	
	9	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 1515 – G90Y
		215	206	163	50°	24%	84%	
	10	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 1515 – Y
		219	206	163	46°	26%	86%	
	11	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 2020 – Y
		204	188	140	45°	31%	80%	
	12	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 2010 – G70Y
		192	194	166	64°	14%	76%	

SERRAMENTI

COLORE	NUMERO	Tricromia RGB			Hue Saturation Lightness			Sistema cromatico NCS- Natural Colour System.
	13	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 7020 – G60Y
		94	57	40	19°	57%	37%	
	14	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 8010 – Y50R
		71	50	37	23°	48%	28%	
	15	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 6502 – Y
		102	101	95	51°	7%	40%	
	16	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 2000 – N
		201	200	197	45°	2%	79%	
	17	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 1502 – Y
		210	209	200	54°	5%	82%	
	18	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 0502 – Y
		243	239	227	45°	7%	95%	
	19	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 1515 – G40Y
		200	208	186	82°	11%	82%	
	20	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 3010 – G50Y
		164	171	147	78°	14%	67%	

FERRI

COLORE	NUMERO	Tricromia RGB			Hue Saturation Lightness			Sistema cromatico NCS- Natural Colour System.
	21	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 5010 – G30Y
		118	130	115	108°	12%	51%	
	22	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 7000 – N
		93	93	91	60°	2%	36%	
	23	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 3005 – G80Y
		178	177	161	56°	10%	70%	
	24	Rosso	Verde	Blu	Tonalità	Saturazione	Luminosità	S 2005 – G40Y
		194	199	188	87°	6%	78%	

ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento è stato approvato con:

- deliberazione del C.C. n. in data
- divenuta esecutiva in data
- pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. in data

Valgioie,

Visto:

Il Commissario Prefettizio

(Dott. Francesco Garsia)

Il Segretario Comunale

Dott. Luigi Zola)

Il Responsabile Servizio
Tecnico

(Arch. Alessandro Trabucco)