

COMUNE DI PIOBESI D'ALBA

PROVINCIA DI CUNEO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Redatto in conformità al testo tipo formulato dalla Regione Piemonte ai sensi della L.R. n. 19 /8.7.1999

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.39 in data 16.12.2003, divenuta esecutiva il 28.12.2003 e pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.3 in data 22.01.2004.

Successive modifiche con :

Delibera Consiglio Comunale n. 25 del 25/07/2005

Delibera Consiglio Comunale n. 12 del 01/03/2006

Delibera Consiglio Comunale n. 27 del 28/09/2009

Visto : IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

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

TITOLO III- PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
 Art. 14 Altezza della costruzione (H)
 Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)
 Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
 Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)
 Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
 Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)
 Art. 20 Volume della costruzione (V)
 Art. 21 Superficie fondiaria (SO)
 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 (Lt)
 Art. 27b Superficie di vendita

TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

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

TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Art. 36	Altezza interna dei locali abitativi
Art. 37	Antenne
Art. 38	Chioschi e mezzi pubblicitari
Art. 39	Coperture, canali di gronda e pluviali
Art. 40	Cortili e cavedi
Art. 41	Intercapedini e griglie di aerazione
Art. 42	Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni
Art. 43	Muri di sostegno
Art. 44	Numeri civici
Art. 45	Parapetti e ringhiere
Art. 46	Passaggi pedonali e marciapiedi
Art. 47	Passi carrabili
Art. 48	Piste ciclabili
Art. 49	Portici e "pilotis"
Art. 50	Prefabbricati
Art. 51	Rampe
Art. 52	Recinzioni e cancelli
Art. 53	Serramenti
Art. 54	Servitù pubbliche
Art. 55	Soppalchi
Art. 56	Sporgenze fisse e mobili
Art. 57	Strade private
Art. 58	Terrazzi

TITOLO VI- ESECUZIONE DELLE OPERE

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

TITOLO VII- VIGILANZA E SANZIONI

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

TITOLO VIII- DISPOSIZIONI FINALI

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

ALLEGATI

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

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

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

Art. 2. Formazione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è **facoltativa**.

2. **La Commissione Edilizia, qualora nominata, è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio .**

3. La Commissione è composta da 7 componenti, **nominati dal competente organo comunale**, tra questi, in sede di designazione, vengono individuati il Presidente ed il Vicepresidente.

4. 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 e alla gestione dei suoli. Almeno un membro elettivo dovrà essere laureato (Ingegnere, Architetto ecc..) ed uno diplomato (Geometra, Perito edile ecc..) ed abilitati all'esercizio della professione e preferibilmente iscritti al proprio Albo Professionale .

5. La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio comunale che l'ha eletta: 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, **eventualmente**, 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.

8. La decadenza è dichiarata **dall'Organo Comunale che la ha nominata**.

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

Art. 3. Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. Il regolamento edilizio indica gli interventi sottoposti al parere preventivo, non vincolante della Commissione Edilizia .

2. Se nominata la Commissione si esprime su:

a) il rilascio di permessi di costruire e loro varianti, i progetti di opere pubbliche, il rilascio di concessioni cimiteriali per la realizzazione di tombe e monumenti funerari;

b) l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati.

3. Il Sindaco o l'Assessore delegato, la Giunta ed il Consiglio comunale - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di:

a) strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;

b) convenzioni;

c) programmi pluriennali di attuazione;

d) regolamenti edilizi e loro modifiche;

e) modalità di applicazione del contributo di concessione.

Art. 4. Funzionamento della Commissione Edilizia

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

2. stralciato

3. Assiste ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, il tecnico comunale istruttore degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa, tecnico che svolge anche le funzioni di segretario verbalizzante.

4. I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 9.

5. Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di Permesso di Costruire ; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od

affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.

6. La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

7. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al Presidente di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti il Permesso di Costruire, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.

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

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

10. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.

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

TITOLO II ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

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

1. La richiesta del certificato urbanistico (C.U.) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.

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

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

a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;

b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;

c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;

d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;

e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;

f) i vincoli incidenti sull'immobile.

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

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

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.

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

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

a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;

b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;

c) le modalità d'intervento consentite;

d) la capacità edificatoria consentita;

e) i vincoli incidenti sull'immobile.

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

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

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

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

a) domanda indirizzata all'Autorità comunale contenente:

- 1) generalità del richiedente;
- 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
- 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;

b). documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;

c) progetto municipale.

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

4. Il progetto municipale è formato dai seguenti atti:

a) estratto della mappa catastale;

b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;

c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;

d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;

f) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;

g) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);

h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- 1) le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
 - 2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
 - 3) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
 - 4) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
 - 5) nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
- i) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.
5. Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.
 6. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.
 7. La richiesta di variante al **permesso di costruire** segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

Art. 8. Rilascio di permesso di costruire

1. **Il permesso di costruire è rilasciato** dall'Autorità comunale in forma scritta **ed è redatto** secondo il modello allegato al presente Regolamento.
2. **Il permesso di costruire è pubblicato** all'albo pretorio del Comune **ed è annotato** nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.
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 concessione ed autorizzazione);
 - b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall'Autorità comunale, è allegato alla concessione e all'autorizzazione, della quale costituisce parte integrante;
 - c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
 - d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
 - e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
 - f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio

dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;

g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;

h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di concessione;

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

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

k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;

l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;

m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;

n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;

o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;

p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al Permesso di Costruire;

q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli -interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

Art. 9. Diniego di Permesso di Costruire

1. Il diniego del **Permesso di Costruire** è assunto dall'Autorità comunale, previo parere, obbligatorio non vincolante, della Commissione Edilizia.

2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio della concessione.

3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.

Art. 10. Comunicazione dell'inizio dei lavori

1. Il titolare del **permesso di costruire** deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.

2. La comunicazione è redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve menzionare:

- a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
- b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.

3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del **Permesso di Costruire**, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.

4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.

5. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 11. Voltura di Permesso di Costruire

1. Il trasferimento del **Permesso di Costruire** ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Autorità comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.

2. L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al Permesso di Costruire

3. La voltura del **permesso di costruire** è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.

4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

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

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

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

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

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

2. Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di **agibilità**, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.

3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di **agibilità** sono redatte secondo i modelli allegati al presente Regolamento.

4. In particolare la domanda di agibilità deve contenere i seguenti elementi:

- **generalità e firma del titolare del provvedimento;**

- estremi del provvedimento suddetto;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera;
- numero delle unità immobiliari per le quali viene richiesta l'agibilità, divise per locali accessori e pertinenze.

Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) Copia conforme del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure copia conforme della "Dichiarazione di inizio attività" inoltrata presso il Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del titolare del provvedimento che nell'ambito dell'entità immobiliare, per la quale viene richiesta l'agibilità, non sono comprese attività soggette al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi elencate nel D.M. 16/02/82;
- b) Denuncia all'I.S.P.E.S.L. degli impianti di riscaldamento aventi potenzialità globale superiore a 35 KW (30.000 Kcal/h).;
- c) Qualora la potenzialità fosse inferiore a 35 KW (30.000Kcal/h), occorre una dichiarazione di un tecnico iscritto all'albo professionale che ne attesti la potenzialità.
- d) Per gli edifici ad uso civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 mt., deve essere prodotta una dichiarazione redatta da tecnico abilitato che attesti il rispetto delle norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione contenute nel D.M. 16 maggio 1987 n.246 (G.U. n.148 del 27 giugno 1987);
- e) Certificato di collaudo delle opere in cemento armato o strutture metalliche, oppure dichiarazione da parte del Direttore dei lavori che non sono state realizzate strutture per le quali necessita collaudo,(in questo caso dovrà essere presentato certificato di idoneità statica a firma di professionista abilitato) o certificato di rispondenza rilasciato dal Genio Civile ai sensi della normativa vigente;
- f) Copia della denuncia di accatastamento all'U.T.E. con le planimetrie relative alle singole unità immobiliari;
- g) Planimetria dettagliata dell'impianto di smaltimento liquami e di approvvigionamento idrico con indicate dimensioni e materiali;
- h) Progetto e relazione di calcolo dell'impianto di riscaldamento;
- i) Progetto degli impianti descritti D.P.R. n.447 del 6/12/91 - art.4, lettere a), b), c), d,) e), f), g) (Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n.46, in materia di sicurezza degli impianti)
- l) Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della Legge 05/03/1990 n.46 art. 1;
- m) Certificato di collaudo per eventuali impianti di sollevamento;
- n) Autorizzazione allo scarico in fognatura ed all'allacciamento all'acquedotto comunale, oppure certificazione di regolare allacciamento e corretta realizzazione degli impianti idrici e di fognatura, rilasciato dallo stesso Ufficio;
- o) Dichiarazione del Direttore dei Lavori resa ai sensi dell'art. 4, del D.P.R. n. 425/94.

TITOLO III PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

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

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con

qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

8. Per volumi tecnici si intendono quegli elementi sopra menzionati che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

9. Vengono viceversa escluse le antenne e gli impianti non relativi ai servizi condominiali ma previsti per servizi pubblici, in quanto non sono opere di natura tecnica e di conseguenza le strutture che le compongono vanno conteggiate nell'altezza quando superino di mt 1 la pendenza delle falde e/o superino la linea di colmo.

Per i fabbricati ricadenti in zone produttive o direzionali o terziarie eventuali silos o serbatoi sono considerati volumi tecnici.

Art. 14. Altezza della costruzione (H)

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

2. Nei terreni in declivio tra il muro di sostegno a monte e a valle della costruzione e la costruzione stessa dovrà essere mantenuta una distanza minima di mt 5,00.

3. In caso contrario per i muri a valle l'altezza del fabbricato sarà misurata a partire dal piede del muro.

4. Le altezze dei muri di sostegno e/o contenimento non potranno essere su tutto il territorio Comunale di altezza superiore a mt 2,50.

5. Questa altezza potrà essere superata solo in casi eccezionali, previo sopralluogo del Tecnico Comunale e qualora ne sia accertata la necessità dimostrata progettualmente con sezioni trasversali e longitudinali estese per almeno mt 100 a valle e a monte del manufatto.

6. Per i muri di sostegno di sottoscarpa e controripa esposti alla pubblica vista l'autorità Comunale, sentita la commissione edilizia, ha la facoltà di prescrivere l'uso specifico di materiali o tecniche costruttive ogni qualvolta reputi esistano delle preesistenze aventi caratteristiche di unitarietà, o valenze ambientali, architettoniche paesaggistiche.

7. In sede progettuale si definirà 0,00 la quota pavimento finito del 1° solaio fuori terra, essa dovrà essere indicata in cantiere con cippi inamovibili e dovrà essere fissata in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

8. Nelle aree pianeggianti il piano di intersezione tra il fabbricato e il terreno sistemato non potrà discostarsi dalla quota del piano stradale (strada pubblica o di uso pubblico) secondo una livelletta non superiore al 10% con un limite massimo di mt +1,50. Nelle aree collinari non è conteggiata al fine della determinazione dell'altezza massima ammissibile la trincea necessaria per accedere alle autorimesse solo nel caso in cui sia limitata ad un ingresso di larghezza massima di mt 6,00 e non superiori a mt 4,00 nel caso di accesso diretto.

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

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili -compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,50 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

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

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione 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 di proprietà antistante;

c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

Salvo specifiche prescrizioni di P.R.G.C. e nel rispetto delle distanze da strade (esistenti o in progetto) possono essere posizionati a confine tutti i locali totalmente interrati il cui estradosso di copertura,

comprensivo dei materiali di finitura, sia situato alla quota del piano finito di campagna del sito interessato. In tal caso occorre stabilire con precisione la quota suddetta allo scopo di individuare il piano finito del cortile.

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

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le sopraelevazioni potranno essere edificate a confine purchè sia presentato assenso del confinante formalizzato con atto regolarmente registrato.

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

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

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

Art. 17. Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

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

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

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

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

3. sono escluse le superfici relative:

a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura, del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti :

1) al ricovero dei veicoli **sino al raggiungimento di una superficie pari al doppio di quella richiesta dalla L. 122/1989 (Legge Tonioli);**

2) **alla manovra dei veicoli purchè la larghezza della corsia non sia maggiore di mt. 6,00;**

d) ai locali cantina **di pertinenza delle unità presenti o previste nel fabbricato fino ad una superficie pari ad 1/2 della superficie utile dell'unità immobiliare.**

e) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

f) ai cavedi;

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

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

Art. 20. Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.
Ai fini del calcolo della volumetria edificabile possono essere detratti i vani sottotetto purchè, in particolare per caratteristiche dimensionali o distributive, non siano di fatto utilizzabili per usi abitativi, produttivi, terziari o commerciali; sono comunque da computarsi nella volumetria i vani con almeno due delle seguenti caratteristiche:
 - accessibilità da scale con pendenza inferiore a 45°
 - altezza massima mt 2,00 per sottotetti a copertura piana di mt 3,00 per sottotetti a falde inclinate
 - presenza di una finestra di dimensioni superiori a mq 0,30 per ogni locale.

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.

Art. 22. Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], è comprendente le superfici fondiaria (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 23. Rapporto di copertura (Rc)

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

Art. 24. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

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

Art. 25. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

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

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

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

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

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

Art. 27b. Superficie di vendita

Nel rispetto delle disposizioni della L.R. 12/11/1999, n° 28 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio) si definisce “superficie di vendita” l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.

La superficie di vendita è l'area che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del provvedimento autorizzativo.

TITOLO IV

INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 28. Salubrità del terreno e della costruzione

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

Art. 29. Allineamenti

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

Art. 30. Salvaguardia e formazione del verde.

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.

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

Art. 31. Requisiti delle costruzioni

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
 - a) resistenza meccanica e stabilità;
 - b) sicurezza in caso di incendio;
 - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
 - d) sicurezza nell'impiego;
 - e) protezione contro il rumore;
 - f) risparmio energetico e ritenzione del calore;
 - g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

5. Il Comune é tenuto ad effettuare i soli controlli che la normativa vigente gli impone espressamente e solo di questi è responsabile, fatti salvi i controlli degli altri enti od organi preposti. A titolo puramente riassuntivo e fatte salve tutte le prescrizioni normative vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori dovranno essere garantiti i seguenti requisiti:

Requisiti di carattere acustico

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

Requisiti illuminotecnici

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

Requisiti relativi all'aerazione

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

Requisiti relativi all'accessibilità ed uso

- a) La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter esser puliti e disinfettati in ogni parte.

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

Art. 32. Inserimento ambientale delle costruzioni

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

5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

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

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.

2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.

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

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

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

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

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

Art. 34. Interventi urgenti

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

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

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

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

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

TITOLO V PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Art. 36. Altezza interna dei locali abitativi

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [ml] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".
2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,5 m.
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.
4. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:
 - a) per le nuove costruzioni, nei casi di:

- 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
- 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
- 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;

b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:

- 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
- 2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di abitabilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.

6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.. **Per i soppalchi le altezze sono regolate dall'art. 55.**

Art. 37. Antenne

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

2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

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

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

5. Fatti salvi i disposti della L. n° 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

Gli impianti fissi di telefonia mobile devono essere realizzati adottando le tecnologie volte a conseguire la minimizzazione della produzione di valori di campo elettromagnetico ai fini della tutela della salute pubblica.

E' vietata all'interno delle aree residenziali e delle aree a standards urbanistici la localizzazione di ripetitori per l'emittenza radio-TV. All'interno di ogni area prevista dal P.R.G.C. avente necessità

delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, è data la possibilità agli Enti istituzionalmente competenti, quali ENEL, TELECOM, o similari, di avere a disposizione le aree necessarie per l'insediamento di impianti tecnologici relativi ai pubblici servizi, aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione.

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

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

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

Art. 38. Chioschi e mezzi pubblicitari

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

2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono formate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.

3. In particolare, l'applicazione di tende ed ingressi o vetrine di negozi è autorizzabile caso per caso, quando esse non siano di ostacolo al transito veicolare e quindi insistano su marciapiede rilevato e non deturpino l'estetica del fabbricato. La struttura rigida, nella posizione di massima estensione, dovrà presentare un'altezza dal piano del marciapiede superiore a mt 2,20.

Nel caso l'intervento riguardi edifici avendo l'obbligo di restauro di facciata i progetti dovranno dimostrare requisiti di unitarietà con il contesto e con le preesistenze nonchè il loro inserimento architettonico generale nell'edificio.

4. I progetti dei fabbricati di nuova costruzione o da ristrutturare con locali destinati a negozi ed esercizi pubblici devono già essere predisposti per accogliere insegne e vetrine.

Le insegne dovranno collocarsi nei vani prestabiliti. Quelle previste sugli edifici devono armonizzarsi con le linee architettoniche dell'edificio. Eguale criterio del comma precedente dovrà applicarsi per i fabbricati destinati ad attrezzature commerciali, industriali, artigianali o alberghiere.

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

6. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.

7. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

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

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

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

Art. 39. Coperture, canali di gronda e pluviali

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

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

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

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

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

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

Art. 40. Cortili e cavedi

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.

2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile, nei limiti di cui all'art. 17, 2° comma.

3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.

4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 m²
- altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 m²
- altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 m².

5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.
8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

Art. 41. Intercapedini e griglie di aerazione

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

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

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

Art. 43. Muri di sostegno

1. Fatte salve diverse disposizioni dettate dal P.R.G.C. per aree specifiche i muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2,50 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.

2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 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; 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.

Nei casi specifici in cui l'intervento possa pregiudicare (rispettando le prescrizioni soprariportate) le caratteristiche stradali, l'Autorità competente, sentito il parere della Commissione Edilizia potrà consentire la realizzazione di muri controripa anche a distanze inferiori purchè venga sempre assicurata la distanza di mt 1,00 dal ciglio stradale.

4. Per i muri di sostegno di sottoscarpa e controripa esposti alla pubblica vista l'autorità Comunale, sentita la commissione edilizia, ha la facoltà di prescrivere l'uso specifico di materiali o tecniche costruttive ogni qualvolta reputi esistano delle preesistenze aventi caratteristiche di unitarietà, o valenze ambientali, architettoniche paesaggistiche.

5. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

6. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

Nel caso di muri in cemento può chiedere l'uso di additivi coloranti o il rivestimento del manufatto in laterizio o pietra naturale.

Art. 44. Numeri civici

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

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da **2,00** m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

4. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.

5. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

Art. 45. Parapetti e ringhiere

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta di uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.

2. I manufatti di cui sopra devono:

a) avere altezza non inferiore a 1,00 m. e non superiore a **2,00 m**; **quando la recinzione sia eseguita con un muro sottostante alla cancellata, l'altezza del muro non deve superare i cm 60.**

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 i materiali **devono essere consoni alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e/o del contesto ambientale del sito**; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

Qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano, le recinzioni potranno essere chiuse e di altezza massima di mt 2,00.

Non sono ammesse recinzioni in pannelli prefabbricati fatta eccezione per le aree artigianali ed industriali dove l'altezza massima potrà essere di mt 2,50.

4. **L'Autorità competente, sentita la Commissione Edilizia ha la facoltà di prescrivere l'uso di materiali specifici.**

Art. 46. Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livelletta ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.

3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 mt., (salvo particolari casi di completamento per i quali l'ufficio tecnico Comunale ritenga opportuno stabilire una misura inferiore) e dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.

5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.

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

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

Art. 47. Passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a **2,50 m** e superiore a **9,00 m**.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a **5,00 m**.
6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
8. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.
9. **Nel caso in cui il passaggio carraio sia lungo mt 9,00 l'arretramento minimo da rispettarsi sarà di mt 3,00.**

Art. 48. Piste ciclabili

1. Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.
2. In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'art. 7 della l.r. 33/1990 sono previsti parcheggi per le biciclette.
3. **Le piste ciclabili devono rispettare la D.G.R. 26/05/1997, n° 85-19500 - L.R. 17/04/1990 n° 33 art. 2 comma 2 - Norme Tecniche per la realizzazione delle piste ciclabili - D.M. n° 557/99 - Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili.**

Art. 49. Portici e "pilotis"

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a **2,00 m** di larghezza e **3,00 m** di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a **5,00 m**.

3. Nel caso in cui le aree porticate o a “pilotis” non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti **e la loro altezza netta non dovrà essere inferiore a 2,70 m.**

4. Per le aree porticate o a “pilotis” aperte al pubblico passaggio, l’Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l’impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 50. Prefabbricati

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

2. E’ fatto divieto dell’uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo

Art. 51. Rampe

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

2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all’interno o all’esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:

a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;

b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;

c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico b a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;

d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.

4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:

a) 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;

b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

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

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

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

Art. 52. Recinzioni e cancelli

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto 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. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi-pubblici possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno di altezza massima di **2,00 m (solo in casi particolari e su parere favorevole della Commissione Edilizia)**
 - b) con muretto o cordolo di altezza massima di **0,60 m** sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di **2,00 m**;
 - c) con siepi mantenute ad una altezza massima di **2,50 m con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal Codice Civile**;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a **2,00 m**;
 - e) **le recinzioni tra proprietà private possono essere chiuse di altezza massima di mt 3,00. Non è permesso addossarvi costruzioni di qualsiasi genere, siano esse definitive o precarie senza l'assenso del confinante.**
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono **quelli previsti all'articolo 43.**
6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono **quelli previsti all'art.45.**
7. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), e) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spicco dei muri medesimi.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a **2,70 m** ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 47, comma 5.
9. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

Art. 53. Serramenti

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

saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno 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; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

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

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

Art. 54. Servitù pubbliche

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

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

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

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

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

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

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

Art. 55. Soppalchi

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

2. La realizzazione del soppalco è:

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

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

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

4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (N_p) ai sensi dell’art. 15: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all’art. 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (S_{ul}) ai sensi dell’art. 18.

Art. 56. Sporgenze fisse e mobili

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

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

- a) $\frac{1}{5}$ della larghezza della sede stradale, con un massimo di **1,50** m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
- b) **1,50** m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di **2,20** m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.
- c) **0,10** m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all’altezza di **2,20** m.

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

Art. 57. Strade private

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall’ordinamento vigente.

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

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

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

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

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

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

7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 15 lx (lux) sul piano stradale.

8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Art. 58. Terrazzi

1. Sono definite "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.

2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.

3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.

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

TITOLO VI ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 59. Prescrizioni generali

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

Art. 60. Richiesta e consegna di punti fissi

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

Art. 61. Disciplina del cantiere

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
 - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
 - b) degli estremi del **permesso di costruire** o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa;
 - c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
 - d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;

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

2. Nel cantiere deve essere tenuta a disposizione **il permesso di costruire corredato** degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
3. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.
4. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
5. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarsi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile, di cantiere).
6. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 62. Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale la relativa concessione ai sensi dell'art. 35; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
3. Il titolare del **permesso di costruire**, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Autorità comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.
4. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 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 commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.

Art. 63. Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali

1. Ogni cantiere deve essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.

2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare della permesso di costruire, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

6. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento o delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

7. Ove del caso, l'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità.

Art. 64. Scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione all'Autorità comunale.

3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire di conservare la relativa documentazione.
6. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
7. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente art. 61.

Art. 65. Rinvenimenti

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

Art. 66. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del permesso di costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del **permesso di costruire** ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

TITOLO VII VIGILANZA E SANZIONI

Art. 67. Vigilanza e coercizione

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

Art. 68. Violazione del regolamento e sanzioni

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

TITOLO VIII DISPOSIZIONI FINALI

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

1. E' facoltà dell'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.

2. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, confrontanze e distanze dai confini; è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:

a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;

b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.

3. L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.

4. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

Art. 70. Deroghe

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

ALLEGATI

MODELLO 1

Comune di Piobesi d'Alba (Provincia di Cuneo)

CERTIFICATO URBANISTICO (C.U.)

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

L'immobile sopra descritto è assoggettato alle seguenti

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

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

.....

Piano Regolatore Generale o Variante

Strumenti urbanistici esecutivi

Regolamento Edilizio

Altri regolamenti comunali

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

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

Destinazioni d'uso ammesse

Tipi di intervento ammessi

Indice di densità edilizia territoriale (It)

Indice di densità edilizia fondiaria (If)

Distanza dai confini (Dc)

Distanza dalle costruzioni (D)

Distanza dal ciglio stradale (Ds)

Altezza massima (H)

Numero dei piani (Np)

Rapporto di copertura (Rc)

Altre prescrizioni

Urbanizzazioni esistenti (4)

Urbanizzazioni da realizzare

3. Vincoli incidenti sull'immobile

Comportanti speciali autorizzazioni

Comportanti l'inedificabilità

Comportanti speciali autorizzazioni

Data

L'Autorità comunale

MODELLO 2

Comune di Piobesi d'Alba (Provincia di Cuneo)

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

Richiesto da
 per l'immobile sito in Via n,
 descritto al catasto al foglio particelle

L'immobile sopra descritto è assoggettato alle seguenti

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

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

Piano Regolatore Generale o Variante

Strumenti urbanistici esecutivi

Regolamento Edilizio

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

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

Modalità d'intervento consentite

Volume delle costruzioni consentito (V)

Superficie utile lorda delle costruzioni consentita (Sul)

3. Vincoli incidenti sull'immobile

Espropriativi

Comportanti l'inedificabilità

Comportanti speciali autorizzazioni

Data

L'Autorità comunale

MODELLO 3**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO MUNICIPALE**

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

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

Requisiti urbanistici, vincoli e condizioni

Caratteri dell'intervento edilizia:

. collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato

. caratteri compositivi ed ambientali

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

. caratteri tecnologici

. opere di urbanizzazione esistenti e previste

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

Superficie territoriale (St)

Superficie fondiaria (Sf)

Indice di densità edilizia territoriale (It)

Indice di densità edilizia fondiaria (If)

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Rapporto di copertura (Rc)

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

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

Data

Il Richiedente

Il Progettista

MODELLO 4

COMUNE DI PIOBESI D'ALBA

Provincia di Cuneo

PERMESSO DI COSTRUIRE**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA**

Vista la domanda presentata in data, prot. n.
 da:..... C.F. (o P.IVA).....
 Residente in
 Via

intesa ad ottenere il permesso di costruire: **Demolizione e ricostruzione di fabbricato residenziale, con ampliamento per creazione di n.4 unità abitative;**
 nel Comune di PIOBESI D'ALBA, sull'area censita in Catasto Terreni foglio 1, numero 497, numero 498, del vigente PRGC;

Visti gli elaborati tecnici e descrittivi allegati alla domanda a firma del ;
 Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
 Visto il D.lvo 18.08.2000, n. 267;
 Visti gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;
 Visto il Regolamento Edilizio Comunale;
 Viste le Leggi urbanistiche statali e regionali vigenti;

Vista la Deliberazione deln. del con la quale è stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione;
 Vista la deliberazione del n. del relative alla determinazione della quota del contributo relativo al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 10/1977 ed ai relativi criteri di pagamento applicati ;

Visto il parere favorevole del Servizio di Igiene Pubblica - A.S.L. n.17 ; (oppure)
 Vista l'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie di cui all'art. 20 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del;
 Visto che l'opera di cui alla presente ricade nel caso di Permesso di costruire gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001;
 Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 sono stati determinati in €..... e versati alla Tesoreria Comunale come da attestazione in data ;

(oppure)

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 sono stati determinati in €..... dei quali sono stati versati €. quale prima rata come da attestazione in data , mentre le restanti 3 rate dovranno essere versate con cadenza semestrale

Accertato che il costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, è stato determinato in €..... e versato alla Tesoreria Comunale come da attestazione in data ;

(oppure)

Accertato che il costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, è stato determinato in €..... dei quali sono stati versati €. quale prima rata come da attestazione in data mentre la restante quota pari al 50% della somma dovuta dovrà essere versata entro e non oltre la data di fine lavori e comunque entro il limite massimo di tre anni dalla data di inizio lavori;

A garanzia degli importi rateizzati è stata presentata fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Piobesi d'Alba per un importo pari a €.

Preso atto che il/i richiedente/i dichiara/no sotto la propria personale responsabilità di essere proprietario/i dell'immobile o di avere comunque titolo in base ad altro diritto reale o personale compatibile con l'intervento da realizzare;

Ritenuta la conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia del Comune;

Rilascia a :, C.F. (P. IVA)

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Per i lavori di cui in narrativa, fatti salvi i diritti dei terzi, e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia urbanistico - edilizia, di igiene e polizia locale ed in conformità al progetto presentato ed approvato, che forma parte integrante del presente permesso, secondo le migliori norme della tecnica, affinché l'opera autorizzata riesca solida, igienica, decorosa e consona alla sua destinazione, tanto per i materiali impiegati, quanto per il sistema costruttivo adottato

Art. 1

Il presente atto di assenso è trasferibile ai successori od aventi causa del titolare, non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio;

E' irrevocabile fatti salvi i casi di decadenza o annullamento previsti dalla normativa vigente in materia;

Sono fatti salvi tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere al Comune per effetto di Leggi, regolamenti generali e locali e di convenzioni particolari;

L'eventuale trasferimento dell'immobile ad altri soggetti non pregiudica il permanere delle condizioni e delle modalità esecutive del presente Permesso di Costruire.

DOVRANNO INOLTRE ESSERE OSSERVATE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

1. I lavori dovranno essere iniziati, con la realizzazione di consistenti opere, entro un anno dalla data del presente ed ultimati entro tre anni dall'inizio. L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso di costruire;

2. Il proprietario, il committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio dei lavori al Comune.
3. Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modificazioni alla costruzione senza il preventivo permesso di costruire in variante del Comune;
4. Nei cantieri deve essere apposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, il nominativo della ditta esecutrice, le generalità del proprietario, del progettista e del direttore dei lavori, nonché gli estremi del presente permesso di costruire;
5. Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al costruendo fabbricato e devono osservarsi tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose.
6. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi deve essere richiesta l'apposita autorizzazione del Comune. Le aree così occupate devono essere restituite nel preciso stato, a lavori ultimati, o anche prima, nel caso la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo. I ponteggi sul suolo pubblico dovranno essere allestiti in conformità alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e dotati di elementi di protezione atti ad evitare qualsiasi pericolo per il pubblico transito.
7. Per tutta la durata dei lavori il cantiere dovrà essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo, conformi alle vigenti disposizioni normative. Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile degli stessi.
8. Se nel manomettere il suolo pubblico, previa relativa esplicita autorizzazione del Comune, il costruttore incontrasse impianti dei servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere subito avvisato per i provvedimenti del caso il relativo Gestore
9. Prima dell'inizio dei lavori, nei casi dovuti ai sensi della Parte II, Capo VI del D.P.R. n. 380/2001, dovrà essere depositato presso gli Uffici Comunali, il progetto esecutivo dell'isolamento termico, con la relativa documentazione, ed inoltre, prima dell'inizio dei lavori di installazione o della modifica dell'impianto termico dovrà essere depositato presso gli Uffici Comunali, il progetto dell'impianto termico redatto in conformità alle disposizioni dettate dallo stesso D.P.R.;
10. A lavori ultimati e prima dell'occupazione e dell'uso della costruzione dovrà essere prodotta richiesta del relativo certificato di agibilità, completa della relativa documentazione.
11. Per le costruzioni soggette alle norme di prevenzioni incendi dovrà essere richiesto il prescritto Certificato di Prevenzione Incendi al Comando Prov.le dei VV.F.
12. Per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato e precompresso e/o struttura metallica, deve essere fatta denuncia al Comune prima dell'inizio dei lavori ai sensi della Parte II, Capo II del D.P.R. n. 380/2001;
13. Devono altresì osservarsi i disposti del Decreto Legislativo 11.5.1999, n. 152 sulla tutela delle acque, nonché tutte le normative vigenti in materia di scarichi, smaltimento rifiuti ed inquinamento ambientale;
14. Prima dell'utilizzazione di nuovo pozzo per scopo potabile, dovrà essere presentato al comune, il certificato di potabilità rilasciato dal competente laboratorio A.S.L..
15. Siano scrupolosamente osservate le norme per la prevenzione infortuni sul lavoro ed in particolare le disposizioni di cui al D.Lgs. 14.08.1996, n. 494 s.m.i.;
16. Per la realizzazione degli impianti elettrico, di riscaldamento, ecc. dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Parte II, Capo V del D.P.R. n. 380/2001, a lavori ultimati dovranno essere prodotte le relative dichiarazioni di conformità complete degli allegati obbligatori.
17. I Funzionari e/o Agenti Comunali, previo riconoscimento, dovranno avere libero accesso sui cantieri e potranno controllare il permesso di costruire ed ogni altro documento ad esso relativo;
18. Il comune si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi Regolamenti.

Il proprietario committente, l'assuntore dei lavori ed il Direttore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di Leggi e di Regolamenti Comunali come delle modalità esecutive stabilite nel presente permesso di costruire.

PIOBESI D'ALBA li,

L'Autorità Comunale

=====

Si attesta che il presente permesso di costruire è stato affisso all'Albo Pretorio del Comune in data odierna e vi rimarrà pubblicato per gg. 15 consecutivi.

PIOBESI D'ALBA li, _____
SEGRETARIO COMUNALE

IL

=====

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Agente Notificatore del Comune di PIOBESI D'ALBA, dichiara di aver notificato il presente permesso di costruire a:
.....consegnandone copia, con gli uniti disegni, a mani di

MODELLO 5

COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

Comune di (Provincia di

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

comunica

ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento Edilizio Comunale di aver iniziato i lavori relativi al descritto
 intervento in data

A tal fine dichiara:

- 1) di aver depositato gli atti relativi alle opere in cemento armato al
 in data protocollo n.
- 2) che i lavori sono affidati all'impresa (oppure eseguiti in economia) per
 la quale è responsabile del cantiere il Sig che il direttore dei lavori è il Sig

- 3) di aver preso atto di tutte le prescrizioni generali e particolari contenute nel permesso di costruire.
- 4)

Allega:

.....

Data

Il Titolare

MODELLO 6**COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Comune di (Provincia di)

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

comunica

i sensi dell'articolo 12 del Regolamento Edilizio Comunale di aver ultimato i lavori relativi al descritto
intervento in data

Data

Il Titolare

Il Direttore dei Lavori

MODELLO 7**DOMANDA DELLA VERIFICA FINALE E DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Il sottoscrittoin qualità di proprietario dell'immobile interessato dall'intervento di trasformazione urbanistica /edilizia di cui al Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività n.....del.....relativa all'intervento sito inn.....

Individuato a catasto al foglio mappali n.....

RICHIEDE

Ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Edilizio Comunale:

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

A tal fine dichiara:

1) di essere in possesso delle dichiarazioni , delle certificazioni (di cui si allega copia) e degli atti previsti dalle leggi, in particolare quelle previsti dal succitato art. 12, comma 4 del Regolamento Edilizio di seguito riportati:

- a) **Copia conforme del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure copia conforme della "Dichiarazione di inizio attività" inoltrata presso il Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del titolare del provvedimento che nell'ambito dell'entità immobiliare, per la quale viene richiesta l'agibilità, non sono comprese attività soggette al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi elencate nel D.M. 16/02/82;**
- b) **Denuncia all'I.S.P.E.S.L. degli impianti di riscaldamento aventi potenzialità globale superiore a 35 KW (30.000 Kcal/h);**
- c) **Qualora la potenzialità fosse inferiore a 35 KW (30.000Kcal/h), occorre una dichiarazione di un tecnico iscritto all'albo professionale che ne attesti la potenzialità.**
- d) **Per gli edifici ad uso civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 mt., deve essere prodotta una dichiarazione redatta da tecnico abilitato che attesti il rispetto delle norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione contenute nel D.M. 16 maggio 1987 n.246 (G.U. n.148 del 27 giugno 1987);**
- e) **Certificato di collaudo delle opere in cemento armato o strutture metalliche, oppure dichiarazione da parte del Direttore dei lavori che non sono state realizzate strutture per le quali necessita collaudo,(in questo caso dovrà essere presentato certificato di idoneità statica a firma di professionista abilitato) o certificato di rispondenza rilasciato dal Genio Civile ai sensi della normativa vigente;**
- f) **Copia della denuncia di accatastamento all'U.T.E. con le planimetrie relative alle singole unità immobiliari;**
- g) **Planimetria dettagliata dell'impianto di smaltimento liquami e di approvvigionamento idrico con indicate dimensioni e materiali;**
- h) **Progetto e relazione di calcolo dell'impianto di riscaldamento;**
- i) **Progetto degli impianti descritti D.P.R. n.447 del 6/12/91 - art.4, lettere a), b), c), d,) e), f), g) (Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n.46, in materia di sicurezza degli impianti)**
- l) **Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della Legge 05/03/1990 n.46 art. 1;**
- m) **Certificato di collaudo per eventuali impianti di sollevamento;**

- n) **Autorizzazione allo scarico in fognatura ed all'allacciamento all'acquedotto comunale, oppure certificazione di regolare allacciamento e corretta realizzazione degli impianti idrici e di fognatura, rilasciato dallo stesso Ufficio;**
- o) **Dichiarazione del Direttore dei Lavori resa ai sensi dell'art. 4, del D.P.R. n. 425/94.**

Data

IL PROPRIETARIO

MODELLO 8**CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Comune di (Provincia di)

L'AUTORITA' COMUNALE

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

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

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

.....

Visto il permesso di costruire n° rilasciato il

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

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

Visto il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato

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

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

Visto il verbale di verifica finale in data eseguito da

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

CERTIFICA

l'agibilità dell'immobile descritto, nel rispetto delle destinazioni e delle dimensioni di cui ai provvedimenti autorizzativi succitati, con decorrenza dal

Data

L'AUTORITA' COMUNALE

.....

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

Repubblica Italiana

Comune di (Provincia di

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

Codice Fiscale

Detto componente con il presente atto si obbliga come segue:

premessato che

il Sig.

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

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

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

dato atto che

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

Tutto ciò premesso

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

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

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

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

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

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

Data

Firma

.....

MODELLO 10**RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'**

(da allegare alla Denuncia di Inizio Attività)

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

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

Il sottoscritto _____

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

relaziona che le opere in oggetto consistono in : _____

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

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

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

ASSEVERA

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

Inoltre, dichiara che:

- 1) L'immobile ricade/non ricade in area a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e s.m. e i.;
- 2) le opere previste sono / non sono soggette alla redazione dei progetti ai sensi dell'art. 110 del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i. e della Legge 46/90 e del successivo D.P.R. 447/91 in materia di sicurezza degli impianti ;
- 3) le opere previste sono / non sono soggette alla redazione del progetto ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i. e della Legge 10/91 in materia di risparmio energetico ;

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

DATA

IL PROGETTISTA

Allegati:

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

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