



**Regione Piemonte  
Provincia di Torino  
COMUNE DI BARDONECCHIA**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO VARIANTE N. 1**

Approvato con D.C.C. n. 41 del 25.10.2005  
Variante n. 1 : approvata con D.C.C. n. 2 del 16.03.2010

## INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>   | <b>4</b>  |
| Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.) .....  | 4         |
| Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia .....  | 4         |
| Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia .....  | 5         |
| Art. 4 Funzionamento della Commissione Edilizia .....   | 6         |
| <b>TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI .....</b>   | <b>8</b>  |
| Art. 5 Certificato urbanistico (C.U.) .....   | 8         |
| Art. 6 Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) .....   | 8         |
| Art. 6 bis. Interventi soggetti a titolo abilitativo. ....  | 9         |
| Art. 6 ter. Interventi non sottoposti a titoli abilitativi con l'obbligo di semplice comunicazione di inizio lavori. ....               | 9         |
| Art. 7 Richiesta di permesso di costruire o presentazione di DIA e progetto municipale .....  | 9         |
| Art. 8 Rilascio di permesso di costruire .....  | 12        |
| Art. 9 Diniego di permesso di costruire .....   | 14        |
| Art. 10 Comunicazione dell'inizio dei lavori .....  | 14        |
| Art. 11 Voltura del permesso di costruire e DIA .....   | 15        |
| Art. 11 bis. Proroghe dei permessi di costruire e DIA.....  | 15        |
| Art. 11 ter. Installazione di tende e di elementi di arredo .....   | 15        |
| Art. 12 Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità .....  | 16        |
| <b>TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI .....</b>  | <b>17</b> |
| Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf) .....   | 17        |
| Art. 14 Altezza della costruzione (H) .....   | 18        |
| Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np).....  | 18        |
| Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) ..... | 18        |
| Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc) .....   | 19        |
| Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul).....   | 19        |
| Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun).....   | 20        |
| Art. 20 Volume della costruzione (V) .....  | 20        |
| Art. 21 Superficie fondiaria (Sf) .....   | 20        |
| Art. 22 Superficie territoriale (St) .....  | 21        |
| Art. 23 Rapporto di copertura (Rc) .....  | 21        |
| Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) .....  | 21        |
| Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut) .....   | 21        |
| Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If).....  | 21        |
| Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It).....   | 21        |
| Art. 27 bis. Disposizione transitoria .....   | 22        |
| Art. 27 tris. Superficie di terreno permeabile (Stp) .....  | 22        |
| <b>TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.....</b>  | <b>23</b> |
| Art. 28 Salubrità del terreno e della costruzione.....  | 23        |
| Art. 29 Allineamenti .....  | 23        |
| Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde .....   | 24        |
| Art. 31 Requisiti delle costruzioni .....   | 25        |
| Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni.....   | 26        |
| Art. 33 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private .....  | 27        |
| Art. 34 Interventi urgenti .....  | 27        |
| Art. 35 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione .....  | 28        |
| <b>TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....</b>   | <b>29</b> |
| Art. 36 Altezza interna dei locali abitativi .....  | 29        |
| Art. 36 bis. Superfici dei locali .....   | 30        |
| Art. 36 ter. Areazione ed illuminazione dei locali.....   | 31        |
| Art. 36 quater. Locali nei piani seminterrati e sotterranei. ....   | 32        |
| Art. 36 quinquies. Locali nel sottotetto .....  | 33        |
| Art. 37 Antenne.....  | 34        |
| Art. 38 Chioschi, dehors, tendoni e mezzi pubblicitari.....   | 34        |

|  |           |
|--|-----------|
| Art. 39 Coperture, canali di gronda, pluviali, paraneve ed abbaini.....                                | 35        |
| Art. 39 bis. Impianti tecnologici a vista e sulle coperture e requisiti energetici degli edifici ..... | 36        |
| Art. 40 Cortili e cavedi.....  | 37        |
| Art. 41 Intercapedini e griglie di aerazione .....   | 37        |
| Art. 42 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni.....                                | 38        |
| Art. 43 Muri di sostegno.....  | 39        |
| Art. 44 Numeri civici.....   | 39        |
| Art. 45 Parapetti e ringhiere.....   | 40        |
| Art. 46 Passaggi pedonali e marciapiedi .....  | 40        |
| Art. 47 Passi carrabili e parcheggi privati adiacenti alla via pubblica .....                          | 41        |
| Art. 48 Piste ciclabili .....  | 42        |
| Art. 49 Portici e "pilotis" .....  | 42        |
| Art. 50 Prefabbricati.....   | 42        |
| Art. 51 Rampe .....  | 43        |
| Art. 52 Recinzioni e cancelli.....   | 43        |
| Art. 53 Serramenti.....  | 45        |
| Art. 54 Servitù pubbliche.....   | 45        |
| Art. 55 Soppalchi .....  | 46        |
| Art. 56 Sporgenze fisse e mobili.....  | 47        |
| Art. 57 Strade private.....  | 48        |
| Art. 58 Terrazzi, verande.....   | 49        |
| <b>TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE.....</b>   | <b>50</b> |
| Art. 59 Prescrizioni generali.....   | 50        |
| Art. 60 Richiesta e consegna di punti fissi .....  | 50        |
| Art. 61 Disciplina del cantiere .....  | 51        |
| Art. 62 Occupazione del suolo pubblico, recinzioni provvisorie e depositi temporanei.....              | 52        |
| Art. 63 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali.....                          | 53        |
| Art. 64 Scavi, demolizioni e gestione rifiuti di cantiere .....  | 54        |
| Art. 65 Rinvenimenti .....   | 54        |
| Art. 66 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici .....   | 55        |
| <b>TITOLO VII - VIGILANZA E SANZIONI.....</b>  | <b>56</b> |
| Art. 67 Vigilanza e coercizione .....  | 56        |
| Art. 68 Violazione del regolamento e sanzioni .....  | 56        |
| <b>TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI.....</b>  | <b>57</b> |
| Art. 69 Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali.....    | 57        |
| Art. 70 Deroghe .....  | 57        |
| <b>ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO .....</b>   | <b>58</b> |
| <b>APPENDICE A - Art. 36 quater comma 6 - SCHEMA SINTENTICO ESPLICATIVO.....</b>                       | <b>59</b> |
| <b>ALLEGATI.....</b>   | <b>60</b> |

## 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 o le relative istanze.

3. La modifica ai modelli in allegato non comporta variante al presente regolamento e può essere predisposta d'ufficio da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, rientrando la loro predisposizione ed aggiornamento nell'ambito delle competenze previste all'art. 107 del D. Lgs. 267/2000.

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

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.

2. La Commissione è composta da 5 componenti, eletti dal Consiglio comunale ed esterni al Consiglio Comunale stesso. Il Consiglio Comunale nomina il Presidente e il vice Presidente della Commissione edilizia scelti tra i 5 componenti eletti.

3. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli, al turismo, alla prevenzione e sicurezza nelle costruzioni, alla legislazione edilizia ed urbanistica, agli aspetti tecnico edilizi, alla conoscenza del territorio; un congruo numero di membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea. Uno dei componenti può essere un imprenditore edile operante in loco.

4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza

di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

**5.** La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.

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

**7.** I componenti della Commissione decadono:

a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4;

b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.

**8.** La decadenza è dichiarata dal Consiglio comunale.

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

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

**1.** La Commissione esprime parere preventivo, non vincolante, per:

a) il rilascio di permesso di costruire e loro varianti, i progetti di opere pubbliche qualora l'ufficio tecnico o l'Amministrazione lo ritenga opportuno, 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, fatto salvo quanto previsto al comma successivo;

c) proposte preliminari di massima per interventi edilizi di particolare comprovata complessità normativa, opportunamente circostanziate; in questi casi il parere rilasciato non sarà condizionante ai fini del rilascio dei pareri di cui ai punti precedenti ossia a seguito di presentazione del progetto esecutivo.

**1. bis.** La consultazione della Commissione, in caso di provvedimenti di annullamento e revoca degli atti di assenso già rilasciati, non è obbligatoria, a discrezione del Responsabile del Servizio tecnico comunale e per ragioni di snellezza del procedimento, qualora sia necessario procedere con celerità per la tutela della stessa Amministrazione comunale.

**2.** L'Autorità competente all'emanazione del provvedimento, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui al comma 1, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.

**3.** Il Sindaco, la Giunta, il Consiglio comunale ed il Responsabile del Servizio tecnico competente - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di:

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

b) convenzioni;

- c) programmi pluriennali di attuazione;
- d) regolamenti edilizi e loro modifiche;
- e) modalità di applicazione del contributo di concessione;
- f) D.I.A. di particolare complessità tecnico-giuridica;

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

**1.** La Commissione, su convocazione del Responsabile del Servizio Edilizia Privata/Procedimento, si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta il Responsabile lo ritenga necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti elettivi.

**2.** Il Sindaco designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto.

**3.** Assistono ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa.

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

**5.** Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di permesso 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 poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà di sentire i richiedenti le concessioni e le autorizzazioni, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.

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

**9.** Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede preventivamente numerate.

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

**11.** Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti.

## TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

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

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

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

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

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

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

d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;

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

f) i vincoli incidenti sull'immobile.

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

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

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

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

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

b) la zona 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. 6 bis. Interventi soggetti a titolo abilitativo.**

1. I titoli abilitativi edilizi richiesti per la realizzazione dei diversi interventi edilizi sono prescritti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Per titolo abilitativo si intendono il permesso di costruire, la denuncia di inizio attività edilizia, altri analoghi atti eventualmente previsti dalla legge con funzioni equivalenti, i nulla osta rilasciati dal comune, le concessioni e autorizzazioni comunali.
3. Per gli interventi che comportano occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico è necessaria la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario.

## **Art. 6 ter. Interventi non sottoposti a titoli abilitativi con l'obbligo di semplice comunicazione di inizio lavori.**

1. Fatto salvo quanto previsto dalla vigente normativa per quanto attiene agli interventi "liberi" ossia non sottoposti né a permesso di costruire né a DIA, l'interessato dovrà inviare una semplice comunicazione agli uffici comunali competenti, utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal Comune, per quegli interventi da realizzarsi all'esterno degli edifici e sulle parti a vista degli immobili nonché per i mutamenti di destinazione d'uso.
2. Tutto il territorio comunale è sottoposto vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004: è fatto salvo pertanto l'obbligo da parte degli interessati di richiedere preventivamente l'autorizzazione paesaggistica per tutti quegli interventi che rientrano nel campo di applicazione della legge, come eventualmente integrato e specificato dalla normativa regionale di settore.

## **Art. 7 Richiesta di permesso di costruire o presentazione di DIA e progetto municipale**

1. L'avente titolo richiede all'Autorità comunale il permesso di costruire o presenta la DIA per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili, secondo le regole dettate dalla legislazione e dai regolamenti vigenti.
2. La richiesta di permesso di costruire o la presentazione di DIA, redatti secondo i modelli allegati, sono composti dei seguenti atti:
  - a) domanda o denuncia 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;
    - 4) generalità e numero del codice fiscale del progettista.
    - 5) gli altri dati ed informazioni richieste dalla modulistica comunale.

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

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 o far 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, secondo le regole e la legislazione vigente.

**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, della Carta di Sintesi sulla pericolosità geomorfologica e l'idoneità all'utilizzazione urbanistica, della cartografia del P.A.I. vigenti, 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; planimetria generale del lotto con la verifica delle distanze da strade, edifici, confini ad una scala non minore di 1:500; 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; negli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di edifici interni ai Centri Storici (con esclusione degli edifici recenti in contrasto con la trama edilizia storica), il rilievo dell'esistente deve essere eseguito a scala non inferiore a 1:100;

d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente: nel caso di opere modificative dello stato dei luoghi nei centri storici, la documentazione fotografica andrà estesa su ogni lato almeno ai due edifici adiacenti più prossimi ed ai luoghi aperti al pubblico (es. piazze) qualora presenti, confinanti od a vista; con particolare riferimento alle nuove costruzioni ed ai piani attuativi, la documentazione fotografica dovrà estendersi e considerare l'area ampia al fine di chiarire e rappresentare il contesto territoriale in cui si inserisce l'edificato;

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, isole ecologiche, ecc.);

h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200, 1:50 in funzione delle necessità di rappresentazione) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte ed a specificare il rispetto dei parametri edilizi di cui al Titolo III; 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, i riferimenti alle sagome degli edifici contigui ed i profili del terreno naturale e sistemato;

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;

6) nel caso di nuove costruzioni o rifacimento delle coperture è necessario indicare nelle sezioni o nei prospetti le quote di imposta e di colmo della copertura nonché le quote di riferimento per il calcolo delle altezze riferite ad un caposaldo, sia nello stato in atto sia in progetto;

7) nel caso di varianti a progetti già licenziati, gli elaborati riportano anche l'indicazione delle opere a cui si rinuncia, campite in colore azzurro per le costruzioni, ed in colore verde per le demolizioni, mantenendo le regole grafiche di cui al punto 5 per quanto concerne le nuove demolizioni e costruzioni;

i) relazione illustrativa, redatta seguendo 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. Per gli interventi di nuova costruzione la relazione illustrativa deve contenere una specifica parte dove siano descritte le scelte progettuali e formali che hanno portato a definire le soluzioni architettoniche e funzionali con particolare attenzione all'inserimento ambientale del manufatto. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di edifici interni ai Centri Storici, la relazione illustrativa deve contenere una specifica parte dove siano descritte le scelte progettuali e formali che hanno portato a definire le soluzioni architettoniche e funzionali con particolare attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio esistenti e della contestualizzazione delle modifiche che il progetto prevede. Nel caso il progetto sia accompagnato da relazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004, quest'ultima, opportunamente integrata dai dati non prettamente di natura paesistici, può sostituire la relazione illustrativa.

l) relazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e del D.P.C.M. 12.12.2005 nei casi previsti dalla legge; si rileva che in forza del vicolo paesaggistico interessante tutto il territorio comunale, la predisposizione della suddetta relazione è necessaria in caso di modifica dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di immobili ed edifici.

**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, requisiti acustici degli edifici nonché,

qualora necessario, dai dati utili al fine della determinazione del contributo di costruzione, redatti sulla base della regolamentazione nazionale e locale vigente.

**6.** Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti. E' facoltà dell'Amministrazione richiedere la sottoscrizione per accettazione/presa d'atto degli elaborati progettuali da parte di eventuali interessati e contro interessati all'intervento.

**7.** La richiesta di variante al permesso di costruire o DIA 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. Si rileva in tal caso che gli interventi eseguiti sull'immobile o su unità abitative su cui sussistono pratiche edilizie relative ad interventi non ancora completati, sono da considerarsi a tutti gli effetti varianti al titolo precedente.

**8.** Per la presentazione di Permessi di Costruire o DIA in sanatoria valgono le precisazioni riportate per gli interventi ordinari: nel caso di interventi in sanatoria ordinaria non è consentito proporre, rispetto lo stato di fatto denunciato, modifiche in variante tali da rendere gli interventi conformi alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti ai fini della sanabilità delle opere.

**9.** Tutto il territorio comunale di Bardonecchia è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.: in caso di interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici il rilascio della rispettiva autorizzazione costituisce presupposto il rilascio del permesso di costruire ovvero per l'inizio dei lavori in caso di DIA. Nel caso di istanze di sanatoria dovrà essere ottenuto preventivamente apposito provvedimento di compatibilità paesaggistica ai sensi di legge. Si precisa che ai fini del rilascio della compatibilità paesaggistica, la somma prevista all'art. 167 comma 5 del D. Lgs. 42/2004, in coordinato disposto con l'art. 16 della L.R. 20/89, risulta almeno pari al 100% del valore delle opere eseguite in difformità o assenza di autorizzazione, calcolato sulla base di computi metrici estimativi redatti in conformità alle disposizioni ed ai regolamenti regionali e comunali vigenti. Il mancato rilascio dell'autorizzazione/compatibilità paesaggistica comporta pari conseguenze per quanto concerne il titolo abilitativo edilizio, e viceversa. Ai sensi dell'art. 37 comma 6 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi abusivi in assenza o in difformità della D.I.A. e con particolare riferimento a quanto previsto all'art. 32 comma 3 del decreto, resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 dello stesso decreto.

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

- 1.** I permessi di costruire sono rilasciati dall'Autorità comunale in forma scritta.
- 2.** I permessi di costruire rilasciati sono pubblicati all'albo pretorio del Comune e sono annotati nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.
- 3.** I permesso di costruire devono indicativamente contenere:
  - a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande di permesso di costruire);

b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall'Autorità comunale, è allegato al permesso di costruire, del quale costituisce parte integrante;

c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;

d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;

e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;

f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in 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 costruire;

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.

**4.** Il Permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

## **Art. 9 Diniego di permesso di costruire**

1. Il diniego del permesso di costruire è assunto dall'Autorità comunale, previo parere della Commissione Edilizia.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del permesso di costruire.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.
4. Qualora, a seguito della trasmissione di un provvedimento di pre - diniego emesso ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90 e s.m.i. ed assunto conformemente al comma 1 del presente articolo, occorrono evidentemente i presupposti per confermare le motivazioni che hanno portato al rigetto dell'istanza, il provvedimento di diniego definitivo potrà essere notificato al richiedente anche senza il preventivo parere della Commissione Edilizia, ad insindacabile giudizio dell'Autorità comunale.

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

1. Il titolare del permesso di costruire o DIA deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data effettiva di inizio dei lavori.
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, delle verifiche e dei collaudi qualora previsti dalla legge (es. collaudatore in corso d'opera, certificatore energetico).
  - c) Il nominativo e le generalità dell'impresa appaltatrice dei lavori.
3. Alla comunicazione dell'inizio lavori deve essere allegata la documentazione necessaria ai sensi di legge relativa all'impresa esecutrice dei lavori, nonché le istanze e la documentazione relative agli altri aspetti connessi al cantiere ed alle opere (es. istanza di deroga ai limiti di azionamento acustico).
4. Qualsiasi variazione relativa agli operatori durante l'esecuzione lavori, compresa la figura del direttore dei lavori, deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del permesso di costruire, entro il termine di giorni dieci dall'avvenuta variazione. Nell'ambito dello stesso intervento edilizio e sue varianti non può essere individuato più di un Direttore dei Lavori per ogni relativa specializzazione esecutiva (opere architettoniche, strutturali ecc.).
5. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni e ogni qual volta l'Autorità comunale lo ritenga necessario, 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.
6. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo, l'Autorità comunale può inibire o sospendere i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

## **Art. 11 Voltura del permesso di costruire e DIA**

1. Il trasferimento del permesso di costruire e DIA 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 e DIA.
3. La voltura del permesso di costruire e DIA 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 può inibire o sospendere i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

## **Art. 11 bis. Proroghe dei permessi di costruire e DIA**

1. I titolari di permessi di costruire o DIA potranno richiedere una proroga sui termini previsti per legge per l'inizio e la fine lavori, accompagnata da opportune giustificazioni e, nel caso si tratti della fine lavori, da una dichiarazione del Direttore dei Lavori che, con riferimento al progetto approvato, illustri le opere già eseguite e descriva quelle ancora da eseguire.
2. L'Autorità comunale potrà concedere una proroga di massimo 1 anno, valutando in ogni caso la complessità dell'intervento da effettuare e le eventuali giustificazioni di forza maggiore, non rientrando in quest'ultima definizione l'alternarsi del normale regime meteo-climatico stagionale. Si veda inoltre quanto previsto all'art. 60 comma 4 bis.
3. La richiesta di proroga deve comunque essere trasmessa all'Autorità comunale almeno 10 giorni prima della scadenza dei termini del permesso di costruire o DIA.
4. Nel caso di scadenza dei termini suddetti, l'avente titolo dovrà richiedere un nuovo permesso di costruire o presentare nuova DIA per il completamento delle opere non terminate.

## **Art. 11 ter. Installazione di tende e di elementi di arredo**

1. Per l'installazione di tende interne non è prevista alcuna autorizzazione da parte dell'Autorità comunale;
2. Per l'installazione di tende esterne o aggettanti rispetto il filo fabbricato, fatte salve le indicazioni tecniche riportate nel presente regolamento, è prevista la presentazione di apposita istanza ai sensi del Piano di Arredo Urbano, corredata eventualmente dalla documentazione atta ad ottenere le restanti e necessarie autorizzazioni (es. autorizzazione paesaggistica): le relative domande devono essere corredate dalla documentazione di progetto, con indicati, in particolare qualora si tratti di installazione con aggetto verso suolo pubblico o di uso pubblico, gli ingombri, le misure delle sporgenze e l'altezza da terra.
3. La documentazione progettuale per l'installazione dei manufatti di cui al comma 2 deve essere accompagnata da apposita asseverazione del progettista sull'idoneità dei vincoli e della struttura, con riferimento alle differenti condizioni ambientali (neve, vento ecc.).

4. Si vedano inoltre le disposizioni previste all'art. 7.

5. Per l'installazione di elementi di semplice arredo su suolo pubblico o privato di uso pubblico, si veda quanto disposto dal vigente regolamento di Polizia Urbana e dal P.A.U..

#### **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 per le opere mancanti, il titolare del permesso di costruire o DIA deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita, corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente.

2. Contestualmente o nei o nei termini di legge, 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 è redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento.



## TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

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

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

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

**3.bis** Con riferimento al comma 3, si definisce spazio potenzialmente abitabile o agibile qualora permetta di ricavare potenzialmente vani di altezza media interna superiore o uguale a 2,00 m su almeno il 10 % della superficie coperta del fabbricato ovvero su almeno 9 m<sup>2</sup>, o qualora vi sia accesso diretto con scala fissa dalle unità sottostanti o dal corpo scala comune.

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

5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, intercapedini, 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 geometrico dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio o del tetto, fatto salvo quanto previsto al comma 9) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

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

8. Ai fini delle verifiche delle altezze massime, sono confermate in ogni caso le esclusioni previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, con particolare riferimento alle opere finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche negli edifici, nonché quanto riportato all'art. 20 comma 4

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

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.
2. L'altezza della costruzione, per quanto concerne altre infrastrutture quali silos, serbatoi, tralicci, altane e quelle a servizio degli impianti di risalita, è determinata facendo riferimento all'area racchiusa entro la linea di inviluppo dell'infrastruttura (su ogni fronte) e la corrispondente larghezza orizzontale dell'impronta sul terreno, dividendo le grandezze così determinate al fine di ottenere l'altezza equivalente per ogni fronte.

## **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 o possano potenzialmente possedere 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 e che non abbiano i requisiti di cui al comma 2, con esclusione di rampe, intercapedini, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.
3. Con riferimento al comma 1, le soffitte e gli spazi sottotetto si definiscono potenzialmente abitabili o agibili qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 13 comma 3bis.

## **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.

4. Ai fini delle verifiche delle distanze sono riconosciute le esclusioni e detrazioni previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, con particolare riferimento alle opere finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche negli edifici.

### **Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

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

3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi oggetto di esclusione dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

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

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso, anche potenzialmente come descritto all'art. 13 - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi 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, locali adibiti al piano terra/seminterrati per il ricovero dei cassonetti della raccolta differenziata, per un massimo, sul totale dei piani, del 5 % della SUL delle unità immobiliari servite e comunque fino ad un massimo di 10 m<sup>2</sup>;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi, qualora siano aperti per più di ¼ del loro perimetro;

e) agli spazi aperti compresi nel corpo principale o a quelli coperti e aperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ad un locale cantina con una superficie inferiore a mq 8 per ogni unità immobiliare, alle soffitte ed ai locali sottotetto o porzioni di essi non abitabili o agibili con altezza assoluta inferiore a m 1,50;

g) ai cavedi.

3. Con riferimento al punto f) del comma 2, si possono definire cantine, agli effetti del presente regolamento, i locali pertinenziali alle residenze, in tutto o in parte interrati, che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali.

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

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

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

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso (anche potenzialmente ai sensi dell'art. 13 comma 3bis), 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.

4. Per quanto attiene agli interventi di ristrutturazione e di restauro - risanamento conservativo degli edifici esistenti, è consentito il mantenimento delle quote di intradosso delle coperture (con riferimento alla superficie di tavolato sopra puntone), non rientrando conseguentemente nel calcolo dei volumi i maggiori spessori delle coperture in progetto necessari a fini statico-prestazionali. Le quote di riferimento di cui al presente comma possono essere riportate alle quote di appoggio dell'orditura principale originaria, aggiungendo ulteriori 25 cm max per eventuali strutture antisismiche, qualora per esigenze statiche e strutturali non sia tecnicamente possibile, con riferimento alla tipologia dell'intervento, procedere con un abbassamento dei punti di appoggio medesimi: è richiesta in tal caso perizia strutturale asseverata a firma di tecnico abilitato.

5. Sono fatte salve le detrazioni dal calcolo dei volumi previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, con particolare riferimento alle opere finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche negli edifici.

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

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli

strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale, fatte salve eventuali normative sovraordinate che regolino la definizione e applicazione dei parametri edilizio – urbanistici ivi previsti, con particolare riferimento alle disposizioni sul risparmio energetico e sull'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici.

### **Art. 27 tris. Superficie di terreno permeabile (Stp)**

1. La superficie di terreno permeabile è la superficie interna al lotto con terreno naturale mantenuto permeabile per una profondità di almeno due metri. Sono escluse ogni tipo di pavimentazione se non per la realizzazione di percorsi ed accessi pedonali. Tali pavimentazioni devono comunque garantire drenaggio delle acque e avere superfici impermeabili continue minori di mq 1,00.

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

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

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.

2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.

3. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

4. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.

5. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione.

6. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.

7. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 5 e 6 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

8. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

9. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

### **Art. 29 Allineamenti**

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

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

- 1.** La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
- 2.** L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.
- 3.** La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,50 m rispetto al medesimo.
- 4.** E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
- 5.** Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
- 6.** L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
- 7.** All'interno delle aree urbane tutte alberature devono essere salvaguardate per il loro valore paesistico ed ambientale. Il numero delle piante che è possibile abbattere in ogni singolo lotto è definito dalla *Tabella degli interventi su piante ed alberate di Bardonecchia* allegata al presente R.E.. Tale abbattimento non può essere ripetuto prima di 15 anni. Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti con piante della stessa essenza o con essenze di maggior pregio in base alla tabella allegata al presente R.E., poste in terreno permeabile con un progetto di sistemazione che tenga conto degli obiettivi di salvaguardia ambientale presenti e futuri. In caso di vegetazione fitta con caratteristiche di scarsa qualità ambientale urbana formata da essenze arbustive o comunque da piante con fusto di modeste dimensioni cresciute in maniera spontanea, è possibile comunque prevedere una sistemazione ambientale che recuperi le alberature di pregio e ne inserisca di nuove. In tali casi è possibile eliminare un numero maggiore di piante di quanto indicato nella Tabella e sostituirle con un numero congruo, anche inferiore, a condizione che non si diminuiscano le superfici permeabili dell'area di intervento.
- 8.** Gli strumenti urbanistici generali o esecutivi possono prescrivere salvaguardie specifiche ad alberi o insieme di alberature di particolare pregio (per posizione, età, essenza, ecc.),
- 9.** Ogni intervento sulle alberature esistenti deve essere concordato con gli uffici comunali e coerente con le prescrizioni dettate dal Piano dell'Arredo Urbano e deve essere preventivamente autorizzato dall'Autorità comunale che si può avvalere, a fini tecnico-istruttori, degli enti ed organi territoriali competenti.
- 10.** E' previsto per le nuove costruzioni l'obbligo di piantumazione di almeno un albero di alto fusto ogni 100 m<sup>2</sup> in caso di terreni con densità arborea inferiore. Gli alberi di nuovo impianto o di sostituzione dovranno essere esemplari con radici in zolla.



**11.** Gli alberi e gli arbusti siti su proprietà privata che, con i loro apparati radicali o emergenti, rechino danni o creino potenziali situazioni di pericolo per il transito veicolare e/o pedonale (compresa la compromessa leggibilità della segnaletica, della carreggiata e di eventuali apparecchi riflettenti) o a qualsiasi manufatto pubblico, devono essere mantenuti o rimossi, previa autorizzazione comunale, a cura e spese dei proprietari che dovranno risarcire il Comune delle spese per la riparazione delle pavimentazioni danneggiate. Le responsabilità per eventuali danni a persone o cose causati dalla carente manutenzione delle alberature o dal danneggiamento delle pavimentazioni ad opera delle radici sono ad esclusivo carico dei relativi proprietari.

## **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.
- h) eliminazione delle barriere architettoniche

**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.** Il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le eventuali condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia conforme completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

**5.** Per quanto concerne i requisiti di cui al comma 2 lettera h) la normativa di settore è integrata dalla prescrizione che, ove si attuino interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, anche limitati a singole unità immobiliari, l'unità immobiliare dovrà essere

adeguata alle stesse norme tecniche di riferimento per le parti oggetto di intervento. Ai sensi dell'art. 11 del DPR 236/89, per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione integrale, ai fini del rilascio del provvedimento di agibilità, è richiesta dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da tecnico abilitato.

6. Per quanto non in contrasto con il presente regolamento, si faccia riferimento ai regolamenti di igiene vigenti.

7. Con riferimento alla possibilità, prevista eventualmente dalle norme di Piano Regolatore, di intervenire con ampliamenti in deroga ai parametri di zona per esigenze igienico – statico - funzionali, tali interventi potranno essere previsti al fine di garantire i requisiti minimi previsti dal presente regolamento e dalle norme vigenti in termini igienico – statico – funzionale.

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

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

2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, 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, 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 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.

6. Per La scelta delle cromie e dei rivestimenti si devono seguire le prescrizioni del Piano dell'Arredo Urbano – Piano del Colore.

7. La sistemazione artificiale del terreno rispetto al topografia originale deve essere ridotta al minimo. Sono vietati quei rimodellamenti del terreno naturale atti ad alterare forzatamente i riferimenti per il calcolo dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi.

8. Le costruzioni, specialmente se fronteggianti spazi pubblici, dovranno presentare facciate sgombre di tubazioni per il gas e l'acqua e da cavidotti per telefonia e similari, a meno di comprovata impossibilità tecnica all'inserimento sotto traccia.

9. Negli interventi di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione edilizia, dovranno essere previsti appositi locali, spazi o pertinenze, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica eventualmente tramite appositi cancelli, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

### **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, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici di pregio.
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, secondo le prescrizioni e le procedure contenute nel Piano di Arredo Urbano – Piano del Colore ed in altri regolamenti o provvedimenti di indirizzo e tutela di cui è dotato o potrà dotarsi il Comune.
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni (es. parcheggi, aree verdi, strade private), devono essere convenientemente mantenute: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile, l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639 o equivalenti.

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

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non

oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

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

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

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.

2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale 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 da mitigarne l'impatto visivo.

3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali, deve chiedere al Comune 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, dal regolamento di polizia urbana e dagli altri eventuali regolamenti pertinenti.

4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, la concessione è rilasciata in forma precaria, ed è subordinata alla corresponsione di un canone per l'uso, secondo i regolamenti vigenti, ed all'eventuale versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo e del decoro originario, secondo le specifiche del caso.

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, sempre che non costituiscano pericolo per la circolazione.

9. Stante la precarietà della concessione per l'occupazione di suolo pubblico, la medesima può sempre essere revocata, previo adeguato preavviso, qualora ricorrano esigenze di pubblico interesse, discrezionalmente stabilite dalla Pubblica Amministrazione, con esclusione di qualunque forma di indennizzo o risarcimento a carico della P. A..

## TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

### Art. 36 Altezza interna dei locali abitativi

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata vuoto per pieno (senza tener conto degli elementi strutturali).

2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.

3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione è di m 2,55 e dei vani accessori è di 2,40.

4. Sono consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle sopra indicate:

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, qualora tecnicamente non raggiungibili le misure di cui al comma 3, esistenti o autorizzati alla data del 5.07.1975;

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;

3) nei casi previsti da particolari disposizioni legislative e regolamentari (es. L.R. 21/98) e per quanto concerne i condoni. Interventi edilizi successivi sui locali oggetto di condono non dovranno in ogni caso peggiorare le condizioni igienico-sanitarie oggetto della deroga.

5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del titolo abilitativo ed il conseguente certificato di agibilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative da indicare nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal servizio sanitario competente. In questi casi il progetto dovrà contenere innanzi tutto una relazione che attesti l'impossibilità tecnica o urbanistica o ambientale ad adeguare le altezze a quelle di legge e che preveda o attesti

l'esistenza, in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, di idonee condizioni igienico – sanitarie dell'immobile, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dei locali utilizzabili e dell'unità immobiliare ed una adeguata ventilazione, favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre oppure dai riscontri d'aria trasversali oppure dall'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria.

**6.** Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali agibili di nuova costruzione o in quelli realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro-risanamento conservativo, non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,50 m (fatti salvi i casi particolari previsti da particolari disposizioni legislative e regolamentari). Le parti di vano aventi altezza inferiore dovranno essere opportunamente delimitate con tramezzature od armadiature; lungo le suddette delimitazioni sarà possibile realizzare una botola di accesso al vano inagibile per l'effettuazioni di interventi manutentivi.

**7.** Nei casi previsti al comma 4 sarà in ogni caso necessario richiedere all'Ufficio tecnico comunale competente apposita deroga. Nei casi previsti al comma 4 punto b), in analogia a quanto previsto dalla L.R. 21/98, le altezze potranno ridursi a 2,20 m per i locali abitativi ed a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio.

**8.** Le disposizioni di cui al comma 7 valgono anche nei casi di condono edilizio ai fini del rilascio delle corrispondenti agibilità in sanatoria: in questi casi non potranno essere soggetti a deroga più di due parametri fra altezza, superficie ed areoilluminazione dei locali.

**9.** I locali per pubblici esercizi o a destinazione lavorativa devono comunque rispondere alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari ed alle prescrizioni giudicate idonee dal servizio sanitario competente.

**10.** L'altezza utile delle porte interne ed esterne di accesso ai vani, terrazze e balconi praticabili deve risultare superiore o uguale ai 2,00 m.

### **Art. 36 bis. Superfici dei locali**

**1.** Nelle nuove unità immobiliari e nei locali oggetto di cambio di destinazione d'uso in caso di interventi su edifici esistenti, le superfici dei locali dovranno rispettare le disposizioni legislative e regolamentari vigenti, con particolare riferimento al DM 5 luglio 1975 e s.m.i., nonché le seguenti.

**2.** I locali destinati esclusivamente a cucina devono avere una superficie minima di 4 mq., con larghezza non inferiore a m 1,6.

**3.** I servizi igienici di edifici residenziali devono essere preceduti da un locale disimpegno areato, anche mediante impianto di aspirazione meccanica, di superficie minima di mq 1,10 e lato minimo non inferiore a m 0,90, salvo i servizi ad uso esclusivo di camere da letto. Si potrà derogare alle disposizioni del presente comma qualora risulti necessario rendere fruibili a disabili i servizi igienici esistenti ai sensi delle disposizioni vigenti sul superamento delle barriere architettoniche.

**4.** I locali per pubblici esercizi o a destinazione lavorativa devono comunque rispondere alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari ed alle prescrizioni giudicate idonee dal servizio sanitario competente.

**8.** Nei casi di condono edilizio l'eventuali deroghe alle disposizioni di natura regolamentare previste dalla legislazione vigente possono prevedere una riduzione fino al 20% delle dimensioni dei locali previste in caso ordinario o del 15% nel caso la

deroga riguardi un altro parametro fra altezza ed areoilluminazione del locale, fatto salvo il mantenimento delle condizioni di sicurezza, salubrità e igienico – sanitarie minime previste dalla legge ed a meno che tali riduzioni non comportino un inaccettabile livello di accessibilità e fruibilità dei locali medesimi. Non sono comunque previste deroghe per più di due parametri fra altezza, superficie ed areoilluminazione dei locali. Eventuali ulteriori altre deroghe saranno sottoposte alle valutazioni del servizio sanitario competente. Interventi edilizi successivi sui locali oggetto di condono non dovranno in ogni caso peggiorare le condizioni igienico-sanitarie oggetto della deroga.

### **Art. 36 ter. Areazione ed illuminazione dei locali**

1. Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, deposito, ripostigli, vani scala e accessori devono fruire di areazione ed illuminazione diretta, fatte salve le prescrizioni speciali vigenti per particolari categorie di locali (es. autorimesse, sottocentrali termiche ecc.).

2. Per ciascun locale l'ampiezza delle finestre o porte – finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento, compresi eventuali soppalchi abitabili.

3. I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

4. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata.

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

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

7. Nei casi di condono edilizio l'eventuali deroghe alle disposizioni di natura regolamentare previste dalla legislazione vigente possono prevedere una riduzione fino al 20% delle dimensioni previste in caso ordinario o del 15% nel caso la deroga riguardi un altro parametro fra altezza e superficie del locale, fatto salvo il mantenimento delle condizioni di sicurezza, salubrità e igienico – sanitarie minime previste dalla legge ed a meno che tali riduzioni non comportino un inaccettabile livello di accessibilità e fruibilità dei locali medesimi. Non sono comunque previste deroghe per più di due parametri fra altezza, superficie ed areoilluminazione dei locali. Eventuali ulteriori altre deroghe saranno sottoposte alle valutazioni del servizio sanitario competente. Interventi edilizi successivi sui locali oggetto di condono non dovranno in ogni caso peggiorare le condizioni igienico-sanitarie oggetto della deroga.

## **Art. 36 quater. Locali nei piani seminterrati e sotterranei.**

**1.** Si definisce locale seminterrato, quel locale che per parte della sua altezza si trova interrato; per locale sotterraneo quel locale che si trova completamente interrato su ogni lato.

**2.** I locali collocati ai piani seminterrati non possono essere adibiti alla permanenza abitativa ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali sgombero, depositi, archivi, servizi igienici, fatto salvo quanto previsto al comma 6.

**3.** I locali collocati ai piani seminterrati possono essere adibiti ad esercizi pubblici, magazzini di vendita, mense, uffici, laboratori, servizi igienici, autorimesse purché siano soddisfatti i seguenti requisiti e comunque giudicati idonei dal competente servizio sanitario:

a) altezza minima come prevista all'art. 36 comma 3 o da altre disposizioni di legge e regolamentari di settore;

b) adeguate condizioni di areoilluminazione naturale diretta come previste all'art. 36 ter ovvero, qualora tecnicamente impossibile, sistemi di condizionamento ed illuminazione artificiale atti ad assicurare la salubrità e l'igiene dei locali;

c) dispositivi tecnici atti ad assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici, mediante intercapedini e vespai ventilati;

d) scarichi regolamentari delle acque residue in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

Esclusivamente per le destinazioni riportate nel presente comma, sono assimilabili ai locali fuori terra quei seminterrati caratterizzati da una differenza media di quota fra l'intradosso del solaio di copertura ed il piano campagna esterno superiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza del locale fatto salvo comunque il giudizio di idoneità igienico sanitaria del servizio sanitario competente. I locali seminterrati a destinazione lavorativa devono comunque rispondere alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

**4.** Le medesime destinazioni previste al comma precedente possono riguardare i locali sotterranei di esercizi pubblici, qualora siano soddisfatti i requisiti di cui ai punti a), c) e d) dello stesso comma nonché idonei requisiti di condizionamento, comunque giudicati idonei dal Servizio Sanitario competente il quale può richiedere, se ritenuto necessario, il rispetto di ulteriori parametri igienico – sanitari aggiuntivi (es. areoilluminazione naturale attraverso intercapedini o dispositivi simili).

Per quanto attiene al punto a) l'altezza minima utile deve in ogni caso essere soddisfatta al netto delle apparecchiature accessorie per l'impianto di condizionamento.

**5.** In deroga a quanto stabilito ai commi precedenti, i locali sotterranei o seminterrati possono risultare spazi utili ed agibili per usi ammessi da particolari disposizioni di legge e regolamentari e previo parere specifico rilasciato dagli enti preposti.

**6.** Sono assimilabili a locali fuori terra, per quanto attiene alla possibilità di destinarli all'abitazione permanente, quei locali seminterrati aventi le seguenti caratteristiche di interramento alternative:

- solamente nell'ambito di interventi di recupero/ristrutturazione di edifici esistenti, quando le pareti esterne risultino emergenti, lungo l'intero perimetro, per non meno di  $\frac{3}{4}$  rispetto l'altezza totale del locale, calcolata dal piano di calpestio all'intradosso del soffitto; oppure

- per qualsiasi intervento quando almeno n. 2 pareti esterne risultino completamente fuori terra; oppure

- per qualsiasi intervento ed in caso di terreni in pendio, in presenza di una parete esterna completamente fuori terra, il locale potrà essere destinato all'abitazione permanente fino ad una profondità tale che, lungo la medesima, le restanti pareti esterne parzialmente interrate risultino fuori terra per almeno  $\frac{2}{3}$  della superficie.



Ai fini del seguente comma, per parete esterna si intende la parete del fabbricato a contatto diretto con il terreno, anche attraverso intercapedini.

**7.** Nel caso di intercapedini o camminamenti fra la parete esterna ed il terreno aventi larghezza inferiore a 2,5 m, ai fini delle verifiche di interrimento di cui al comma 6, si deve considerare come linea di riferimento spiccato la proiezione orizzontale sulla parete esterna della linea terreno.

**8.** Nei casi previsti al comma 6 i locali devono in ogni caso garantire l'altezza minima e l'areoilluminazione non inferiore a quelle previste dal presente regolamento e dalle disposizioni di legge vigenti; le murature perimetrali contro terra debbono essere protette contro l'umidità mediante intercapedini areate e pavimento compatto ed impermeabile su sottostante vespaio areato e ventilato (si vedano gli artt. 28 e 41).

**9.** In caso di locali interrati o seminterrati sottostanti il sedime pubblico, le pareti ed i solai di copertura dei locali devono risultare opportunamente protetti: Il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni di acqua o da umidità provenienti dal sovrastante sedime pubblico.

**10.** Nei casi di condono edilizio l'eventuale deroga prevista dalla legge alle disposizioni presenti deve comunque garantire le condizioni di sicurezza, salubrità e igienico – sanitarie minime previste dalla legge ed a meno che tali riduzioni non comportino un inaccettabile livello di accessibilità e fruibilità dei locali medesimi. Fatto salvo quanto previsto agli articoli 36, 36 bis e 36 ter, in questi casi i parametri di cui al comma 6 del presente articolo possono essere derogati nella misura massima del 20%. Interventi edilizi successivi sui locali oggetto di condono non dovranno in ogni caso peggiorare le condizioni igienico-sanitarie oggetto della deroga.

### **Art. 36 quinquies. Locali nel sottotetto**

**1.** L'utilizzazione dei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali regolarmente agibili da adibirsi ad usi abitativi o accessori, deve soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione indicati nei precedenti articoli.

**2.** Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono regolati dalla L.R. 21/98 e dalle specifiche disposizioni normative regionali di settore con le seguenti precisazioni:

al fine di ottenere le altezze minime previste dalle leggi di settore, possono essere assentiti eventuali interventi di abbassamento del solaio di calpestio del sottotetto, purché siano garantite per il piano sottostante le altezze minime previste dalle disposizioni vigenti;

- il progetto deve prevedere idonee opere di isolamento termico al fine di raggiungere le prestazioni richieste dalle disposizioni vigenti sul contenimento energetico negli edifici e sugli impianti tecnologici.

**3.** Nei locali sottotetto di cui ai precedenti commi, gli spazi di altezza inferiore alle altezze minime assolute previste dalle disposizioni succitate, sono da rendersi non praticabili mediante opere murarie o arredi fissi. E' possibile predisporre botole di accesso lungo le suddette compartimentazioni per consentire la manutenzione delle coperture o l'accesso a cavetti ed ad altri vani tecnici. E' inoltre possibile interrompere le suddette compartimentazioni per realizzare spazi di accesso ad eventuali aperture quali abbaini o lucernari.

## **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 e sistemate in maniera da essere poco visibili. I progetti edilizi delle nuove costruzioni o degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedono il rifacimento del manto di copertura del tetto devono prevedere la localizzazione e la sistemazione delle antenne anche se non è ancora intenzione installarle.

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. E' vietata l'installazione di antenne di qualsiasi tipologia sui balconi e sulle facciate degli edifici.

4. 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.

5. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle leggi di settore (L. 36/2001, D. Lgs. 259/2003, L.R. 19/2004 e s.m.i.) nonché dei regolamenti locali vigenti ed è autorizzata dall'Autorità comunale, previo ottenimento delle altre autorizzazioni qualora necessarie, quali ad esempio l'autorizzazione paesaggistica ex D. Lgs. 42/2004.

## **Art. 38 Chioschi, dehors, tendoni e mezzi pubblicitari**

1. L'installazione di chioschi, dehors, tendoni, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Nuovo Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione, dal regolamento di Polizia Urbana, da eventuali specifici regolamenti comunali e secondo quanto previsto dal Piano di Arredo Urbano.

2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Nuovo Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono anche le disposizioni del Piano di Arredo urbano e degli altri Regolamenti Comunali pertinenti. Si vedano anche le disposizioni riportate all'art. 56.

3. L'installazione di chioschi, dehors e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di novero per l'ambiente circostante: in particolare non deve provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

4. L'installazione temporanea su suolo pubblico è soggetta al rilascio, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, di provvedimento autorizzativo in precario, previa presentazione di domanda corredata da estratti planimetrici, disegni, particolari architettonici e dalla documentazione di progetto necessaria e previo ottenimento della concessione di cui all'art. 35, comunque secondo le prescrizioni regolamentari in materia.

5. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta. Essendo tutto il territorio comunale sottoposto a vincolo paesaggistico, è necessario ottenere l'autorizzazione paesaggistica ex D. Lgs. 42/2004 in caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici.

**5.bis.** Non comporta alterazione dello stato dei luoghi ai fini della necessità di ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, fatto salvo quanto previsto all'art. 35 per quanto attiene la concessione per l'occupazione di suolo pubblico, l'apposizione di attrezzature, gazebo, tendoni, dehors, cartelli, mezzi pubblicitari, striscioni per esigenze meramente temporanee esclusivamente connesse alla realizzazione di manifestazioni, eventi, mostre, spettacoli, vendite immobiliari e monitoraggi ambientali. Sono in ogni caso fatte salve le altre necessarie autorizzazioni e nullaosta degli organi e degli uffici comunali competenti, rimandando per tali casi in particolare alle disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, del Regolamento comunale sulla pubblicità e diritti sulle pubbliche affissioni e degli altri Regolamenti o provvedimenti pertinenti.

6. I provvedimenti di cui al comma 4 possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico, senza indennizzo alcuno da parte della P.A..

7. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi, dehors, tendoni o mezzi pubblicitari, valgono in ogni caso le disposizioni di cui all'art. 35.

8. L'Autorità comunale, sentita eventualmente 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 (si veda quanto previsto nel Piano dell'Arredo Urbano) fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

### **Art. 39 Coperture, canali di gronda, pluviali, paraneve ed abbaini**

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, appositi pozzi perdenti o sistemi di

drenaggio equivalenti. In caso di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni, quando tecnicamente possibile, si dovrà prevedere la realizzazione di sistemi edilizio - impiantistici per il riutilizzo dell'acqua piovana per usi non potabili (es. irrigazione, alimentazione vaschette wc ecc.).

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 interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

**6.bis.** In caso di nuova costruzione, ristrutturazione di interi edifici o ristrutturazione dell'impianto fognario, dovrà essere opportunamente previsto e predisposto lo sdoppiamento delle reti (bianche e nere), anche nel caso in cui l'edificio non sia ancora asservito dalle corrispondenti dorsali fognarie comunali.

7. Tutte le coperture devono assicurare il trattenimento della neve in maniera da non creare pericolo nell'area sottostante.

8. Per gli abbaini nelle falde dei tetti la dimensione totale del fronte dell'abbaino non dovrà superare i 2,2 m e si dovrà garantire una distanza minima fra abbaini adiacenti, calcolata lungo il fronte edificio, pari alla larghezza dell'abbaino più largo. Non si dovrà interrompere la continuità del cornicione e gli abbaini dovranno risultare di altezza congruamente inferiore al colmo e non interessare le travi cantonali o gli spigoli del tetto, mantenendo in ogni caso una distanza di almeno 1,5 m da questi ultimi. E' consentita la formazione di davanzale antistante il fronte dell'abbaino di profondità non superiore a m 0,5.

9. Non è ammessa la realizzazione di abbaini adiacenti e si dovranno per quanto possibile, compatibilmente con la qualità architettonica dell'edificio, rispettare gli allineamenti prevalenti delle aperture in facciata; la copertura, nonché le pareti dell'abbaino, dovranno essere opportunamente coibentate come previsto dalla legislazione e dai regolamenti vigenti.

10. Non è ammessa l'installazione di antoni esterni sulle finestre dell'abbaino.

### **Art. 39 bis. Impianti tecnologici a vista e sulle coperture e requisiti energetici degli edifici**

1. La collocazione di impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari termici, fotovoltaici, pompe di calore ecc.) è ammissibile nel rispetto e salvo esclusioni inserite in eventuali norme a tutela di caratteri architettonico - ambientali riconosciuti dal PRGC, da Piani e norme regionali e statali e dalle disposizioni regolamentari comunali, fatte salve comunque le valutazioni di ordine architettonico - paesaggistico degli enti ed istituzioni competenti in materia.

2. In caso di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro-risanamento conservativo, ristrutturazione e nuova costruzione di edifici ed impianti, si dovranno

in ogni caso rispettare le indicazioni, le prescrizioni ed i requisiti previsti dai vigenti e specifici regolamenti o provvedimenti legislativi emanati a livello comunale, regionale o nazionale in materia di risparmio energetico degli edifici ed utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia, fatte salve le eventuali deroghe ivi previste.

3. Si veda quanto prescritto nell'allegato energetico - ambientale al presente regolamento edilizio.

4. Non comporta alterazione dello stato dei luoghi ai fini della necessità di ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, fatto salvo quanto previsto all'art. 35 per quanto attiene la concessione per l'occupazione di suolo pubblico, l'apposizione di attrezzature per esigenze meramente temporanee esclusivamente connesse all'effettuazione di rilevamenti e monitoraggi ambientali.

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

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

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

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

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

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

5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.

7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.

8. È 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. Su suolo pubblico il permesso è sempre da considerarsi in forma precaria e può essere revocato in qualunque momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica, a spese ed oneri del proprietario o avente causa, senza indennizzo alcuno da parte della P.A..

**5.** Lungo le vie o gli spazi pubblici, in corrispondenza degli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrate di areoilluminazione dei locali seminterrati: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti rispetto il filo della costruzione, possibilmente con il davanzale posto almeno a m 0,50 dal filo strada/marciapiede/pavimento. In ogni caso il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità che potrebbe derivare dal danneggiamento, infiltrazioni di acqua ed umidità o difficoltà di utilizzo dei suddetti infissi anche conseguenti alle attività di manutenzione del suolo pubblico, compreso lo sgombero neve invernale. Resta a carico dei privati la realizzazione degli interventi manutentivi su suolo pubblico, compreso lo sgombero della neve e degli accumuli di carreggiata conseguenti le attività di competenza comunale, in corrispondenza dei succitati lucernari o finestrate.

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

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

**2.** Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connesse fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.

**3.** Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

**4.** Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.

**5.** I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.

6. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'Autorità comunale, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

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

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2,50 m; sono ammesse altezze diverse rese necessarie dalle specifiche ed accertate differenze di quota per le sole opere di urbanizzazione primaria e infrastrutture di pubblico interesse od in caso di documentati impedimenti fisico-geotecnici; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta. I muri dei terrazzamenti non potranno avere un'altezza maggiore di metri 2,00 fatto salvo impedimenti fisico-geotecnici.

2. L'inclinazione del terreno tra due terrazzamenti dovrà essere conforme alle caratteristiche geotecniche dello stesso.

3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa debbono essere rivestiti con muratura in pietra massello naturale, preferibilmente a spacco, posata secondo la tradizione edilizia dei luoghi, evitando la posa ad "opus incertum".

5. L'Autorità comunale, sentite le Commissioni Comunali competenti, 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.

6. Sono ammessi sistemi di contenimento terra realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica. Tali sistemi di contenimento sono da preferirsi in particolare in corrispondenza delle borgate rurali, nelle zone più periferiche del centro abitato ed in particolare in corrispondenza delle frange territoriali di raccordo fra i nuclei edificati e le aree naturali contermini.

7. Le opere di sostegno, con qualsiasi modalità vengano realizzate, devono essere opportunamente dimensionate e calcolate per assicurarne la stabilità e quella dei versanti. Le corrispondenti verifiche di natura geotecnica debbono accompagnare la documentazione geologica di progetto municipale.

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

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

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 1,50 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura e spese del possessore dell'immobile.

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

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

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

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

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

2. I manufatti di cui sopra devono:

a) avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,20 m;

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 tali da non consentire l'attraversamento di una sfera di diametro pari a 0,10 m.

3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere è necessario l'utilizzo di materiali e disegni coerenti con l'immagine dell'edificio e il suo contesto ambientale; dove si interviene nei centri storici, o nei pressi di edifici di interesse storico ambientale il disegno ed i materiali devono rispettare le tipologie costruttive tradizionali. Il vetro, pur se sconsigliato, è ammesso solo se necessario in forza dell'immagine dell'edificio e del suo contesto ambientale e solo in presenza di requisiti di resistenza debitamente certificati.

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

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

2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune e conformi con le indicazioni contenute nel Piano dell'Arredo Urbano.



3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al comma 1, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi su strade di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e devono essere rispettati i requisiti della normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
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 dissuasori idonei allo scopo.
7. Non è consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente.
8. Fatte salve le disposizioni del Piano di Arredo Urbano, nella realizzazione dei marciapiedi e nel rifacimento degli esistenti è previsto l'utilizzo della pietra per quanto concerne le cordature di delimitazione, salvo diverse disposizioni dei competenti uffici comunali.
9. Per quanto attiene agli obblighi di mantenimento e manutenzione dei passaggi pedonali e marciapiedi prospettanti esercizi pubblici o dimore private, si vedano le altre disposizioni regolamentari fra cui il Regolamento di Polizia Urbana.

#### **Art. 47 Passi carrabili e parcheggi privati adiacenti alla via pubblica**

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 realizzazione dei passi carrabili deve essere conforme a quanto prescritto dal codice della strada ed in ogni caso la larghezza non deve essere inferiore a 3,00 m e superiore a 6,00 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. Qualora tecnicamente possibile, per i passi carrabili dovrà essere garantita una distanza minima dalle intersezioni come previsto nel Codice della Strada e dal Regolamento di esecuzione.

7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4, 5 e 6 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

**7.bis.** Gli stalli di sosta dei parcheggi privati a confine con la strada pubblica o di uso pubblico, possono essere attrezzati con sistemi di dissuasione preferibilmente a scomparsa o eventualmente a ribalta, automatici o manuali, sentito il parere degli uffici e degli organi tecnici comunali competenti ed ottenute le relative autorizzazioni. L'Autorità comunale si riserva la possibilità di disporre, in caso di istanza degli interessati per l'installazione di tali dispositivi, la posa di sistemi automatizzati, con particolare riferimento alle necessità logistiche e di transito della via pubblica.

8. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.

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

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

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

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni concordate con il Comune.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 4,50 m in alcun punto. In ogni caso deve essere garantito il passaggio dei mezzi di soccorso.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature. I lavori di manutenzione di portici e percorsi coperti aperti al pubblico passaggio sono a carico dei proprietari dell'immobile.

### **Art. 50 Prefabbricati**

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

## **Art. 51 Rampe**

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:
  - a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
  - c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
4. Nel caso di rampe 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. Negli interventi su edifici esistenti tale percorso può non essere previsto quando esista un percorso di scale o equivalente, parimenti sicuro e alternativo e fatto salvo quanto eventualmente previsto dagli organi tecnici competenti (es. VVF).
6. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.

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

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

**3.** Le recinzioni di nuova costruzione verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a siepe viva: di altezza complessiva non superiore a 1,50 metri compresi

zoccolo di altezza non superiore a 50 cm;

- a cancellata in legno (o con telaio metallico rivestito in doghe/palette di legno): di altezza complessiva non superiore a 2 metri comprendente uno zoccolo dell'altezza massima di 50 cm, fatto salvo quanto previsto ai commi successivi.

Nelle zone territoriali di tipo C l'altezza massima è ridotta a 1,50 m.

Tali recinzioni sono ammesse in tutte le zone edificabili previste dal P.R.G.C. con esclusione delle zone agricole e salvo diverse indicazioni presenti nel PRGC o nella strumentazione urbanistica esecutiva.

Le recinzioni tra le proprietà private possono essere costituite, oltre che con le modalità dianzi riportate e con pari caratteristiche in ordine ad altezza e zoccolature, anche con elementi di maggiore semplicità realizzativa ed in particolare con paletti lignei/metallici e reti metalliche di colore scuro, con esclusione dei grigliati metallici prefabbricati.

In casi particolari, qualora le caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto paesaggistico lo consentano ed in presenza di preesistenze aventi valore estetico o storico, è possibile prevedere l'installazione di recinzioni in ferro.

**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, qualora le recinzioni esistenti siano da considerarsi coerenti con l'ambiente urbano in cui sono inserite.

**5.** I materiali di rivestimento dei muri, dei muretti e dei cordoli sono la pietra naturale o l'intonaco.

**6.** I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono il legno o il metallo rivestito con apposite doghe/palette di legno. In casi particolari, qualora le caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto paesaggistico lo consentano ed in presenza di preesistenze aventi valore estetico o storico, è possibile prevedere l'installazione di cancellate in ferro non rivestito.

**7.** Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni di cui ai commi precedenti ovvero di apposite balaustre, qualora ne ricorra la necessità, con altezza calcolata dalla quota del terreno sistemato.

**8.** I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza preferibilmente non superiore a quella della recinzione stessa 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, in posizione di massima estensione ortogonale rispetto alla strada, 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 e la Commissione locale per il Paesaggio, possono imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture, nonché, in caso di interventi parziali, suggerire la sostituzione integrale nell'ottica del miglioramento complessivo delle caratteristiche dell'edificio.

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.

5. In caso di sostituzione, i nuovi serramenti esterni dovranno rispondere ai requisiti di trasmittanza al calore dettati dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari sul risparmio energetico negli edifici. In tal caso dovrà essere trasmessa allo Sportello Unico Edilizia apposita relazione/dichiarazione, come meglio specificato nell'Allegato Energetico Ambientale al presente regolamento edilizio, che attesti la conformità dell'infilso ai requisiti di legge, seguita, ad avvenuta installazione, della documentazione di corrispondenza a quanto precedentemente dichiarato.

## **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 (si veda quanto previsto dal Piano dell'Arredo Urbano);
- 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 (si veda quanto previsto dal Piano dell'Arredo Urbano).

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 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 norme e 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 media tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m in caso di destinazione del soppalco ad uso accessorio, non inferiore a 2,20 m in caso di creazione di uno spazio abitativo, soddisfacendo in ogni caso ai requisiti di altezza minima dei locali previsti all'art. 36 comma 6;

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, per qualsiasi

destinazione del locale ospitante il soppalco, fermo restando che i locali chiusi sottostanti al soppalco devono disporre delle normali altezze regolamentari.

**3.bis.** In ogni caso il rapporto tra il volume libero dell'ambiente e la somma delle superfici di pavimento (del locale principale e del soppalco) deve risultare non inferiore all'altezza media per il locali prescritta dal presente regolamento per i locali agibili, con riferimento alla destinazione d'uso del locale principale. L'inserimento dei soppalchi non deve impedire o intralciare, neppure parzialmente, l'apertura delle superfici finestrate.

**3.ter.** I soppalchi non agibili, che non raggiungono cioè le altezze medie previste al comma 3 punto b), non possono essere dotati di scala fissa di accesso.

**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, qualora agibile, incremento della superficie utile lorda ( $S_{ul}$ ) ai sensi dell'art. 18.

**5.** Sono fatte salve le eventuali norme che regolano la realizzazione dei soppalchi in locali non residenziali nonché le prescrizioni emanate dal Servizio Sanitario competente.

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

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

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

a) 1,5 m per balconi, bow-window, sporti continui e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale e di 3,00 m dal piano marciapiede, misurati rispettivamente all'intradosso della soletta e in corrispondenza del punto più basso degli eventuali elementi ornamentali e modiglioni;

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 (comprese le mantovane) dal piano medio del marciapiede e di 4,50 m dal piano stradale;

c) elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate vetrine comprese nell'altezza di 2,50 m, possono sporgere non oltre 6 cm dal filo dell'allineamento sullo spazio pubblico, fatto salvo quanto previsto all'art. 39 comma 5 per i pluviali;

d) 1,20 m per punti luce 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 e di 4,50 m dal piano stradale;

e) per altri corpi aggettanti si veda quanto prescritto dal Piano dell'Arredo Urbano ovvero nelle altre disposizioni regolamentari locali e sovralocali.

3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano e comunque deve rispettare le indicazioni del Piano di Arredo Urbano e degli altri regolamenti comunali.

4. Viene considerato sporto continuo oltre il filo di fabbricazione quello che oltrepassa i 4 m di lunghezza, misurati parallelamente alla facciata dell'edificio.

### **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 di due 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 e dei mezzi di soccorso.

4. Le strade private a servizio di residenze uni o bifamiliari devono avere larghezza minima di 3,00 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 3,50 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, dei veicoli da trasporto e dei mezzi di soccorso. Possono essere in ogni caso previste particolari deroghe al fine di ridurre l'impatto dell'urbanizzazione sull'ambiente, sul paesaggio e sulle condizioni geomorfologiche dei terreni, specialmente per quanto attiene alle localizzazioni in quota o in versante con particolare riferimento alle attività agricole.

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 adeguatamente dimensionato (minimo 4 lux).

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

### **Art. 58 Terrazzi, verande**

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%.

5. Le verande sono costruzioni accessorie alle abitazioni costituite da pareti e coperture vetrate e da struttura in legno o metallica. Tali strutture, qualora coerenti con le prescrizioni di PRGC, non possono essere adibite ad uso abitativo ma solo accessorio.

6. Per le verande debbono essere osservati i seguenti requisiti:

- superficie finestrata del locale da cui si accede alla veranda avente le caratteristiche di areoilluminazione previste all'art. 36 ter e superficie areoilluminante della veranda apribile verso l'esterno non inferiore al doppio dei suddetti parametri considerando la somma delle superfici di pavimento della veranda e di tutti i locali apertisi sulla medesima;

- le cucine, posti di cottura ed i servizi igienici apertisi sulle verande devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata dell'aria con scarico diretto all'esterno, senza la possibilità di utilizzo di apparecchiature a fiamma libera nei suddetti locali (nel caso di cucine e utilizzo di impianti a fiamma libera debbono comunque essere garantiti i dispositivi per l'areazione permanente di sicurezza previsti dalla vigente normativa).

## 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 o interventi che prevedano il rifacimento della copertura di un edificio, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento e dei punti fissi di riferimento per la verifica delle altezze massime previste dal Piano Regolatore Generale; l'istanza deve precisare gli estremi della pratica, il nominativo del titolare, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice.
  2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale, eventualmente coadiuvato da competenti professionisti allo scopo incaricati, ovvero, ad insindacabile discrezione dell'ufficio comunale competente, dal personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale, provvede ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare, attraverso la sottoscrizione del verbale o la trasmissione del rilievo di cui al comma successivo.
  3. Delle operazioni di cui al comma precedente sarà redatto verbale ovvero sarà redatta apposita documentazione riportante lo stato di fatto come rilevato, i quali saranno sottoscritti dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente, esclusa la compensazione degli onorari dei professionisti incaricati dal Comune per l'effettuazione dei rilievi e delle restituzioni, ad integrazione delle spese di istruttoria e segreteria eventualmente e comunque dovute.
  4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati previo preavviso di almeno 10 giorni naturali consecutivi e previa presentazione della comunicazione d'inizio lavori; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale, corredato da opportuna documentazione fotografica progettuale, e ne invia copia al Comune.
- 4bis.** I tempi necessari per l'espletamento da parte dell'Autorità comunale delle attività di verifica sui capisaldi e punti fissi di cui al presente articolo potranno essere riconosciuti in termini di proroga della scadenza del permesso di costruire.

5. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni dei commi 1, 3 e 4 del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

## **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 (in tal caso riportare la data di presentazione al protocollo dell'ente) e del nome del titolare della stessa;

c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;

d) dei nominativi dei progettisti, del direttore dei lavori, dei coordinatori per la sicurezza, del certificatore energetico e del responsabile del cantiere;

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

2. Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione il permesso di Costruire o D.I.A. corredate degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori e la documentazione prevista dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari (es. Piano di Sicurezza e Coordinamento, Piani Operativi, ecc.).

3. I cantieri edili debbono essere dotati degli apprestamenti per la fornitura di acqua (potabile e non potabile) e lo smaltimento reflui 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, nonché le opere ed attrezzature provvisorie debbono rispondere alle vigenti norme di legge e non devono essere sottoposte a separata autorizzazione comunale, a meno che non sia necessaria l'occupazione, anche parziale, del sedime pubblico.

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

**5.bis.** I percorsi interni al cantiere per mezzi e personale nonché gli eventuali stoccaggi di materiali polverulenti dovranno essere opportunamente trattati tramite interventi di bagnamento o equivalenti, onde limitare la produzione ed emissione di polveri; è fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di procedere con periodici ed idonei apporti di materiale anidro o di adottare sistemi equivalenti per evitare l'imbrattatura di suolo pubblico conseguente al transito dei mezzi dal 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, recinzioni provvisorie e depositi temporanei**

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.

2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale la relativa concessione ai sensi dell'art. 35; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.

3. Il titolare del Permesso di Costruire o DIA, 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 (ovvero saranno posizionati apposite pennellature riflettenti) 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 anche lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm<sup>2</sup>, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.

**6.bis.** L'Amministrazione comunale, onde garantire la fruibilità e sicurezza degli spazi pubblici, sia durante i periodi di maggiore afflusso turistico sia in considerazione della eventuale perdurante ed evidente inattività delle operazioni di cantiere, può disporre la temporanea riduzione e/o arretramento delle aree di cantiere occupanti il suolo pubblico.

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.

**8.bis.** Sulle recinzioni, ad integrazione del cartello di cantiere, possono essere installati pannelli informativi contenenti riproduzioni del progetto e notizie sulle previsioni dell'andamento lavori, esenti dalla necessità di ottenimento di autorizzazione paesaggistica.

**8ter.** Nel caso si rilevi, per problemi logistici, la necessità di estendere l'area di cantiere a lotti limitrofi o ad altre aree nella disponibilità del titolare o dell'impresa, anche per la realizzazioni di depositi temporanei collegati al cantiere medesimo, dovrà essere presentata apposita istanza all'ufficio tecnico competente, il quale, qualora ne ricorrano i presupposti, provvederà ad emettere apposita autorizzazione amministrativa: le suddette aree dovranno essere allestite come previsto nei commi precedenti dovendosi considerare come estensione dell'area di cantiere e munite degli appositi cartelli informativi di cui all'art. 61. Tali apprestamenti saranno rimossi al termine dei lavori e dovrà essere ripristinato lo stato originale dei luoghi contestualmente alla dismissione dell'area di cantiere principale.

**9.** L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni dei commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6bis, 8, 8ter del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori ed il ripristino dello stato dei luoghi.

### **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 concessione o dell'autorizzazione, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

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

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

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

8. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni dei commi 1, 2, 3, 4, 5, del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### **Art. 64 Scavi, demolizioni e gestione rifiuti di cantiere**

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 e degli altri regolamenti comunali pertinenti, 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; contestualmente alla presentazione della comunicazione di fine lavori è fatto obbligo al titolare della concessione o dell'autorizzazione di conservare la relativa documentazione, consegnando copia dei formulari all'ufficio tecnico comunale corredata da apposita dichiarazione attestante il recupero del restante quantitativo di materiale prodotto a seguito delle suddette attività.

6. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.

7. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni dei commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

8. In cantiere dovranno essere previsti spazi e contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti con particolare riferimento ai rifiuti da imballaggio. I materiali da demolizione dovranno essere raccolti in appositi contenitori a tenuta, preferibilmente scarrabili qualora gli spazi a disposizione lo permettano. I depositi temporanei di rifiuti dovranno rispettare le disposizioni legislative vigenti, sia dal punto di vista quantitativo che temporale.

#### **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. L'Autorità comunale, in caso di violazione del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

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

1. Per l'esecuzione di scavi in sede stradale o suolo pubblico dovrà essere inoltrata domanda all'ufficio tecnico Lavori Pubblici il quale rilascerà apposita autorizzazione previo versamento di cauzione.

2. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare della concessione o dell'autorizzazione 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 e nei tempi previsti dalle relative autorizzazioni.

3. In caso di inottemperanza, il Comune può eseguire il ripristino a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese qualora non siano coperte dalla cauzione 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 o equivalenti.

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

## **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 così come modificata dal D.P.R. 6/06/2001 n. 380, e dell'articolo 59 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono 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 e s.m.i., 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 ruderi, sui quali la possibilità di intervento è dettata dal PRGC vigente, 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

5. La ricostruzione di cui al presente articolo è ammessa solo se non in contrasto con le norme di carattere idrogeologico.

### **Art. 70 Deroghe**

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale, 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.

## **ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento è stato approvato con:

- deliberazione del C.C. n. 2 in data 16.03.2010
- esecutiva in data 02.04.2010
- pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 13 in data 1.04.2010

Bardonecchia lì 1/04/2010

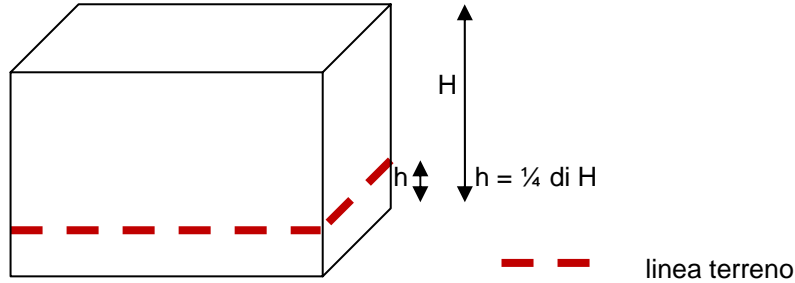
Visto: Il Sindaco

Il Segretario Comunale

## APPENDICE A - Art. 36 quater comma 6 - SCHEMA SINTENTICO ESPLICATIVO

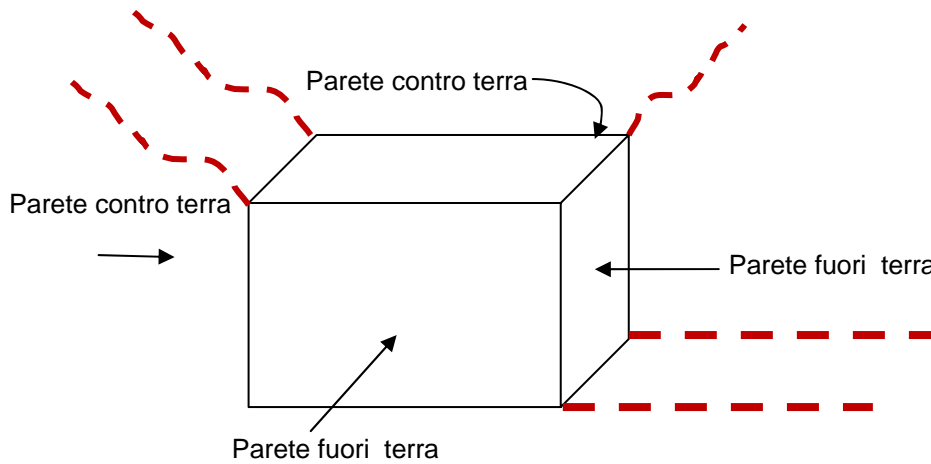
“Sono assimilabili a locali fuori terra, e pertanto destinabili anche all’abitazione permanente, quei locali seminterrati aventi le seguenti caratteristiche di interramento alternative:

- solamente nell’ambito di interventi di recupero/ristrutturazione di edifici esistenti, quando le pareti esterne risultino emergenti, lungo l’intero perimetro, per non meno di  $\frac{3}{4}$  rispetto l’altezza totale del locale, calcolata dal piano di calpestio all’intradosso del soffitto;



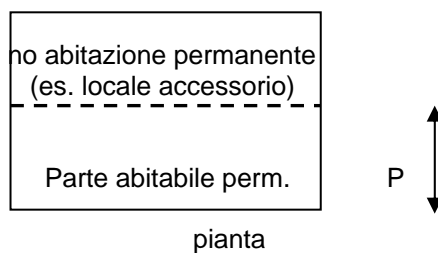
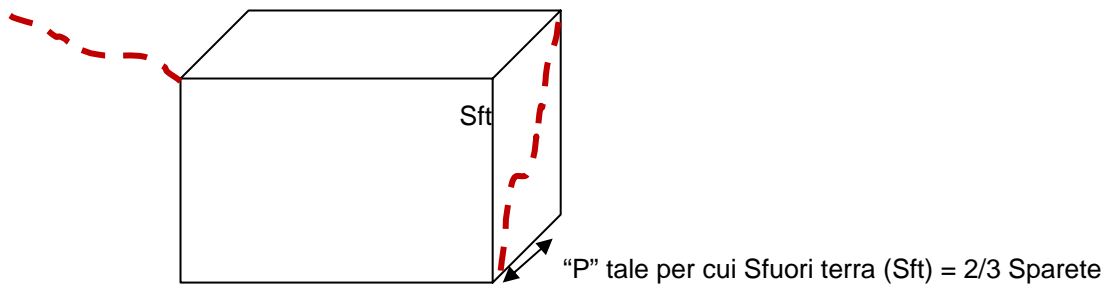
oppure

- per qualsiasi intervento quando almeno n. 2 pareti esterne risultino completamente fuori terra;



oppure

- per qualsiasi intervento ed in caso di terreni in pendio, in presenza di una parete esterna completamente fuori terra, il locale potrà essere destinato all’abitazione permanente fino ad una profondità tale che, lungo la medesima, le restanti pareti esterne parzialmente interrate risultino fuori terra per almeno  $\frac{2}{3}$  della superficie.



## ALLEGATI

### MODELLI

|             |   |
|-------------|---|
| <b>M01</b>  | Modello di C.U.   |
| <b>M02</b>  | Modello di C.D.U.   |
| <b>M03</b>  | Modello di Relazione illustrativa di progetto municipale                |
| <b>M04</b>  | Istanza - DIA   |
| <b>M05</b>  | Istanza Permesso di Costruire   |
| <b>M06</b>  | Denuncia di inizio Lavori   |
| <b>M07</b>  | Denuncia di fine Lavori   |
| <b>M08</b>  | Istanza per autorizzazione paesaggistica art. 3 c.2 LR 32/08            |
| <b>M09</b>  | Tabella interventi alberature (Comune di Bardonecchia)                  |
| <b>M010</b> | Domanda di assegnazione numero civico                                   |
| <b>M011</b> | Atto unilaterale di impegno per interventi in zone agricole             |
| <b>M012</b> | Atto liberatorio per interventi in aree a rischio idrogeologico         |
| <b>M013</b> | Autocertificazione del titolo di legittimazione all'istanza             |
| <b>M014</b> | Comunicazione inizio lavori di manutenzione ordinaria                   |
| <b>M015</b> | Dichiarazione sul rispetto della normativa sugli impianti               |
| <b>M016</b> | Dichiarazione dell'impresa esecutrice ai fini dell'inizio lavori        |
| <b>M017</b> | Autocertificazione di conformità per il superamento delle B.A.          |
| <b>M018</b> | Autocertificazione di conformità alle norme igienico sanitarie          |
| <b>M019</b> | Modello di relazione Paesaggistica (semplificata)                       |
| <b>M020</b> | Istanza per la voltura del permesso di costruire                        |
| <b>M021</b> | Istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità                  |
| <b>M022</b> | Dichiarazione del tecnico di accompagnamento all'istanza agibilità      |
| <b>M023</b> | Richiesta di proroga dei lavori   |
| <b>M024</b> | Richiesta per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica |
| <b>M025</b> | Istanza per autorizzazione allo scarico reflui non in fognatura         |
| <b>M026</b> | Richiesta allacciamento alla pubblica fognatura                         |
| <b>M027</b> | Richiesta parere preventivo per allacciamento acquedotto municipale     |
| <b>M028</b> | Istanza per taglio piante   |
| <b>M029</b> | Istanza compatibilità paesaggistica                                     |
| <b>M030</b> | Richiesta di accesso agli atti  |
| <b>M031</b> | Schede anagrafe edilizia (istanza di agibilità)                         |
| <b>M032</b> | Certificato di collaudo finale - DIA                                    |
| <b>M033</b> | Istanza per allestimento dehors   |
| <b>M034</b> | Dichiarazione atto notorio e copia conforme all'originale               |
| <b>M035</b> | Comunicazione variazione professionisti incaricati                      |

### ALLEGATO ENERGETICO AMBIENTALE