

# **COMUNE DI BÉE**

**PROVINCIA del VERBANO CUSIO OSSOLA**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

*Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 28.06.2010*

## INDICE

TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI .....	6
Art. 1: Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.) .....	6
Art. 2: Formazione della Commissione Edilizia.....	6
Art. 3: Attribuzioni della Commissione Edilizia .....	7
Art. 4: Funzionamento della Commissione Edilizia.....	7
TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI.....	9
Art. 5: Certificato urbanistico (C.U.) .....	9
Art. 6: Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).....	9
Art. 7: Richiesta di permesso di costruire e di dichiarazione di inizio attività e progetto municipale .....	10
Art. 8: Rilascio di permesso di costruire e di denuncia inizio attività.....	11
Art. 9: Diniego del permesso di costruire e di denuncia inizio attività.....	13
Art. 10: Comunicazione dell'inizio dei lavori .....	13
Art. 11: Voltura del permesso di costruire e di denuncia inizio attività .....	13
Art. 12: Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità .....	14
TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI.....	15
Art. 13: Altezza dei fronti della costruzione (Hf) .....	15
Art. 14: Altezza della costruzione (H) .....	15
Art. 15: Numero dei piani della costruzione (Np) .....	16
Art. 16: Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds), visuale libera (Df).....	16
Art. 17: Superficie coperta della costruzione (Sc).....	17
Art. 18: Superficie utile lorda della costruzione (Sul) .....	17
Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun).....	17
Art. 20: Volume della costruzione (V).....	18
Art. 21: Superficie fondiaria (Sf).....	18
Art. 22: Superficie territoriale (St).....	18

<b>Art. 23:</b>	<b>Rapporto di copertura (Rc) .....</b>	<b>18</b>
<b>Art. 24:</b>	<b>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) .....</b>	<b>18</b>
<b>Art. 25:</b>	<b>Indice di utilizzazione territoriale (Ut) .....</b>	<b>19</b>
<b>Art. 26:</b>	<b>Indice di densità edilizia fondiaria (If).....</b>	<b>19</b>
<b>Art. 27:</b>	<b>Indice di densità edilizia territoriale (It).....</b>	<b>19</b>
<b>Art. 27bis:</b>	<b>Disposizione transitoria .....</b>	<b>19</b>
<b>TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI .....</b>		<b>20</b>
<b>Art. 28:</b>	<b>Salubrità del terreno e della costruzione .....</b>	<b>20</b>
<b>Art. 29:</b>	<b>Allineamenti .....</b>	<b>20</b>
<b>Art. 30:</b>	<b>Salvaguardia e formazione del verde .....</b>	<b>20</b>
<b>Art. 31:</b>	<b>Requisiti delle costruzioni .....</b>	<b>21</b>
<b>Art. 32:</b>	<b>Inserimento ambientale delle costruzioni .....</b>	<b>22</b>
<b>Art. 33:</b>	<b>Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private.....</b>	<b>22</b>
<b>Art. 34:</b>	<b>Interventi urgenti.....</b>	<b>23</b>
<b>Art. 35:</b>	<b>Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione (*).....</b>	<b>23</b>
<b>TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....</b>		<b>25</b>
<b>Art. 36:</b>	<b>Altezza interna dei locali abitativi.....</b>	<b>25</b>
<b>Art. 37:</b>	<b>Antenne.....</b>	<b>26</b>
<b>Art. 38:</b>	<b>Chioschi e mezzi pubblicitari.....</b>	<b>26</b>
<b>Art. 39:</b>	<b>Coperture, canali di gronda e pluviali (*).....</b>	<b>27</b>
<b>Art. 40:</b>	<b>Cortili e cavedi .....</b>	<b>28</b>
<b>Art. 41:</b>	<b>Intercapedini e griglie di aerazione.....</b>	<b>29</b>
<b>Art. 42:</b>	<b>Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni .....</b>	<b>29</b>
<b>Art. 43:</b>	<b>Muri di sostegno .....</b>	<b>30</b>
<b>Art. 44:</b>	<b>Numeri civici .....</b>	<b>30</b>
<b>Art. 45:</b>	<b>Parapetti e ringhiere.....</b>	<b>31</b>
<b>Art. 46:</b>	<b>Passaggi pedonali e marciapiedi.....</b>	<b>31</b>
<b>Art. 47:</b>	<b>Passi carrabili.....</b>	<b>32</b>
<b>Art. 48:</b>	<b>Piste ciclabili.....</b>	<b>32</b>

<b>Art. 49:</b>	<b>Portici e "pilotis" .....</b>	<b>33</b>
<b>Art. 50:</b>	<b>Prefabbricati .....</b>	<b>33</b>
<b>Art. 50bis:</b>	<b>Bassi Fabbricati .....</b>	<b>33</b>
<b>Art. 50Ter:</b>	<b>Pergolati .....</b>	<b>33</b>
<b>Art. 50 quater:</b>	<b>Strutture di protezione Camper .....</b>	<b>34</b>
<b>Art. 50 quinquies:</b>	<b>Barbecue .....</b>	<b>34</b>
<b>Art. 51:</b>	<b>Rampe .....</b>	<b>34</b>
<b>Art. 52:</b>	<b>Recinzioni e cancelli (*) .....</b>	<b>35</b>
<b>Art. 53:</b>	<b>Serramenti .....</b>	<b>36</b>
<b>Art. 53bis:</b>	<b>Verande .....</b>	<b>36</b>
<b>Art. 54:</b>	<b>Servitù pubbliche .....</b>	<b>36</b>
<b>Art. 55:</b>	<b>Soppalchi .....</b>	<b>37</b>
<b>Art. 56:</b>	<b>Sporgenze fisse e mobili .....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 57:</b>	<b>Strade private .....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 58:</b>	<b>Terrazzi .....</b>	<b>39</b>
<b>TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE .....</b>		<b>40</b>
<b>Art. 59:</b>	<b>Prescrizioni generali .....</b>	<b>40</b>
<b>Art. 60:</b>	<b>Richiesta e consegna di punti fissi .....</b>	<b>40</b>
<b>Art. 61:</b>	<b>Disciplina del cantiere .....</b>	<b>40</b>
<b>Art. 62:</b>	<b>Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie .....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 63:</b>	<b>Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali .....</b>	<b>42</b>
<b>Art. 64:</b>	<b>Scavi e demolizioni .....</b>	<b>42</b>
<b>Art. 65:</b>	<b>Rinvenimenti .....</b>	<b>43</b>
<b>Art. 66:</b>	<b>Ripristino del suolo e degli impianti pubblici .....</b>	<b>43</b>
<b>TITOLO VII - VIGILANZA E SANZIONI .....</b>		<b>44</b>
<b>Art. 67:</b>	<b>Vigilanza e coercizione .....</b>	<b>44</b>
<b>Art. 68:</b>	<b>Violazione del regolamento e sanzioni .....</b>	<b>44</b>
<b>TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI .....</b>		<b>45</b>
<b>Art. 69:</b>	<b>Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali .....</b>	<b>45</b>

<b>Art. 70: Deroche.....</b>	<b>45</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>46</b>
MODELLO 1 .....	47
MODELLO 2 .....	48
MODELLO 3 .....	49
MODELLO 4 .....	51
MODELLO 5 .....	56
MODELLO 6 .....	59
MODELLO 7 .....	60
MODELLO 8 .....	61
MODELLO 9 .....	63
MODELLO 10 .....	65
MODELLO 11 .....	67
<b>APPENDICE ALL'ART. 31 .....</b>	<b>71</b>
<b>1. SPECIFICAZIONI DELLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 31.....</b>	<b>71</b>
<b>2. ELENCO DELLE PRINCIPALI DISPOSIZIONI RIFERIBILI ALLE ESIGENZE INDICATE     ALL'ART. 31 .....</b>	<b>73</b>
<b>3.       ADEMPIMENTI IN OTTEMPERANZA ALLE NORMATIVE DI SICUREZZA,DI           CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, DI PREVENZIONE DEGLI           INCENDI.....</b>	<b>77</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.

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

1. La Nomina della Commissione Edilizia è facoltativa.
2. La Commissione è composta dai membri di diritto (Responsabile del Servizio di Igiene pubblica dell'Asl competente per territorio; Comandante provinciale del Corpo dei VV.FF., o suo delegato) e da cinque componenti eletti dal Consiglio Comunale dei quali tre dovranno essere possibilmente e preferibilmente iscritti agli albi professionali degli Ingegneri, Architetti o geometri e uno dovrà essere un avvocato – procuratore debitamente iscritto all'ordine professionale.
3. Il presidente della commissione edilizia è individuato dal Consiglio Comunale nell'ambito dei cinque componenti elettivi, in caso di assenza o impedimento del Presidente, la presidenza della Commissione Edilizia comunale verrà assunta dal componente più anziano di età.
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 cinque anni 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. I membri eletti sono rieleggibili.
6. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente ed al Sindaco: 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 com. 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.

**10.** Il regolamento edilizio indica gli interventi sottoposti al parere preventivo, non vincolante della Commissione edilizia.

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

**1.** La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:

- a) il rilascio di permessi di costruire o denunce di inizio attività e loro varianti, i progetti di opere pubbliche, il rilascio di permessi cimiteriali per la realizzazione di tombe e monumenti funerari nel rispetto dei contenuti e disposizioni del Regolamento e P.R.G. cimiteriale;

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

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

- a) strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
- b) convenzioni;
- c) programmi pluriennali di attuazione;
- d) regolamenti edilizi e loro modifiche;
- e) modalità di applicazione del contributo di costruzione.

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

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

**2.** Le funzioni di segretario della Commissione edilizia sono svolte dal Tecnico Comunale che assiste ai lavori 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 o di dichiarazione di inizio attività; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
- 6.** La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 7.** La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al Sindaco di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti i permessi di costruire e le dichiarazioni di inizio attività, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
- 8.** La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.
- 9.** Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede preventivamente numerate e vidimate mediante il bollo del Comune e la firma del Segretario comunale.
- 10.** Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.
- 11.** Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti ed è allegato in copia agli atti relativi al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.

## TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

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

1. La richiesta del certificato urbanistico (C.U.) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.
2. Il certificato urbanistico è rilasciato dall' Autorità comunale entro sessanta giorni dalla richiesta e specifica, in particolare:
  - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
  - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
  - d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
  - e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
  - f) i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il C.U. è redatto secondo 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, fatte salve le disposizioni della legge 47/85 e s.m.i. e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:
  - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
  - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c) le modalità d'intervento consentite;
  - d) la capacità edificatoria consentita;
  - e) i vincoli incidenti sull'immobile – eventuale “uso civico” compreso.
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.

#### Note:

- *in caso di mancato rilascio nel termine, il C.d.U. può essere sostituito dalla dichiarazione dell'alienante o di un condividente che attesti l'avvenuta presentazione della domanda di rilascio e che precisi la destinazione urbanistica dell'area secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, oppure l'inesistenza di questi, o che specifichi, infine, se l'area è sottoposta, o meno, a strumento urbanistico esecutivo ad opera del P.R.G. vigente.*
- *Per quanto disposto al comma 3, si rammenta che la dichiarazione che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici è resa dall'alienante o da un condividente, in sede di formazione dell'atto al quale il certificato va allegato (comma 3, art. 18, L. 28 febbraio 1985, n. 47).*

**Art. 7: Richiesta di permesso di costruire e di dichiarazione di inizio attività e progetto municipale**

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale il permesso di costruire o la dichiarazione di inizio attività, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.
2. La richiesta di permesso o di dichiarazione inizio attività è composta dei seguenti atti:
  - a) domanda indirizzata all'Autorità comunale contenente:
    - 1) generalità del richiedente;
    - 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
    - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
  - b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
  - c) progetto municipale.
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.
4. Il progetto municipale è formato dai seguenti atti:
  - a) estratto della mappa catastale;
  - b) estratti degli elaborati del P.R.G., rilasciati dall'U.T.C., e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
  - c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;
  - d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
  - e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
  - f) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le

caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;

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

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

1) le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;

2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;

3) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;

4) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;

5) nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;

i) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

5. Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

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

7. La richiesta di variante al permesso di costruire o alla denuncia inizio attività segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

8. E' consentita la presentazione di un progetto municipale semplificato, per la richiesta di denuncia inizio attività in merito ad insegne pubblicitarie, tende, bacheche, copertura di plateatici ecc.. con riferimento all'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. a condizione che siano all'esterno delle aree definite come Nuclei di antica Formazione o altre aree soggette a vincoli ambientali e di P.R.G.C.

#### **Art. 8: Rilascio di permesso di costruire e di denuncia inizio attività**

1. I permessi di costruire e le denunce inizio attività sono rilasciate dall'Autorità comunale in forma scritta e sono redatte secondo il modello allegato al presente Regolamento.

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

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

#### **Art. 9: Diniego del permesso di costruire e di denuncia inizio attività**

1. Il diniego al permesso di costruire è assunto dall'Autorità comunale, previo parere, obbligatorio non vincolante, della Commissione Edilizia.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del permesso di costruire.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.
4. Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per il diniego della denuncia inizio attività.

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

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
2. La comunicazione è redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve menzionare:
  - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
  - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del permesso di costruire o della denuncia inizio attività, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.
4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.
5. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

#### **Art. 11: Voltura del permesso di costruire e di denuncia inizio attività**

1. Il trasferimento del permesso di costruire o della denuncia inizio attività ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Autorità comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.
2. L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al permesso di costruire o alla denuncia inizio attività.
3. La voltura del permesso di costruire o della denuncia inizio attività è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.
4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo,

l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

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

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore permesso di costruire o denuncia inizio attività per le opere mancanti, il titolare del permesso di costruire o della denuncia inizio attività deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita.
2. Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di abitabilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di abitabilità sono redatte secondo i modelli allegati al presente Regolamento.

Note:

- *Il certificato di abitabilità di cui al comma 2 comprende le cosiddette certificazioni di "usabilità" o "agibilità" delle costruzioni.*
- *Sono fatte salve le disposizioni contenute nel D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 e s.m.e.i..*

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

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

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

Note:

- *Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori.*

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

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

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

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

#### **Art. 16: Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds), visuale libera (Df).**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e 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. Visuale libera (Df): si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, così come definiti nella Sc. La visuale libera minima, per pareti finestrate, è fissata in mt 10.00; la visuale libera non si applica nel caso in cui le pareti o parti di pareti prospettanti non siano finestrate; nel caso di vista su bassi fabbricati, quando i dislivelli del terreno annullino la necessità di tale distanza.
5. Le distanze tra i fabbricati sono regolate dall' Art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 ed in particolare:
  - a) nelle aree di cui all' Art.24 della L.R. 56/77 (beni culturali e ambientali) per le operazioni di restauro e risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. Nel caso di possibili ampliamenti vanno comunque rispettate le distanze del Codice Civile;

b) edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima prescritta dalle norme di cui al D.M. 02/04/1968 n.1444.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto dei piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Sugli edifici esistenti a distanze non conformi alle presenti norme sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni in allineamento alla distanza preesistente, ma sempre nel rispetto delle distanze minime fissate dal Codice Civile.

**6. Distanza dai confini:** è ammessa la costruzione di nuovi edifici a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme nei seguenti casi:

- qualora esista un frontespizio cieco dovuto a fabbricato preesistente;
- quando venga stipulata una convenzione tra i privati interessati da registrare.

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

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

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

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
  - a) ai "bow window" ed alle verande;
  - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- 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;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

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

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso -

ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 25: Indice di utilizzazione territoriale (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 lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^2]/[m^2]$ .

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

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

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

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

**Art. 27bis: 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.

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

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

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

Note:

- *Nell' "Appendice all'art. 31" sono riportati l'elenco delle principali specificazioni di ogni esigenza e l'elenco delle principali leggi di settore alle quali fare riferimento per l'individuazione dei requisiti tecnici e prestazionali.*

### **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 e le tipologie costruttive tipiche della tradizione locale.
3. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale
4. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.
5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

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

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.
3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
4. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

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

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

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, 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 del presente regolamento, 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. Fatta salva la possibilità di diversa valutazione da parte della Commissione Edilizia in funzione del contesto ambientale in cui l'intervento viene inserito è vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti e nel rispetto del "Nuovo Codice della Strada" Vigente.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della autorizzazione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

5. L'autorizzazione 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 autorizzazione 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 titolare della autorizzazione; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
8. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nell'art. 47, semprechè non costituiscano pericolo per la circolazione e nel rispetto del "Nuovo Codice della Strada" Vigente.

## 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 in corrispondenza dell'estradosso della travatura portante il solaio
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.

Note:

- *Il volume di cui al comma 2 è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.*
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.
  4. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:
    - a) per le nuove costruzioni, nei casi di:
      - 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
      - 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
      - 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
    - b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:
      - 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
      - 2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie;
      - 3) negli interventi realizzati in applicazione alla L.R. 06.08.1998 n. 21
  5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di abitabilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.
  6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e

soffitto inferiore a 1,80 m.

### **Art. 37: Antenne**

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.
5. Gli Impianti e gli apparati di teleradiocomunicazioni di cui alla Legge Regionale 23.01.89 n. 6 dovranno essere ubicati all'esterno dei perimetri, sia del centro edificato, delimitato ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77, che del centro abitato delimitato ai sensi del D.L. 30.04.1992 n. 285 modificato ed integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360.

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

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture simili, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
3. L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.
5. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
6. I provvedimenti di cui al comma 4 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

7. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 35, commi 4, 5, 6, 7.
8. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.
9. In tutte le aree classificate come Ambientali e Documentarie (centro storico) le insegne potranno essere poste in opera sia perpendicolari alla facciata che in aderenza alla stessa. Dovranno essere realizzate in ferro sagomato o leghe metalliche purché definite. Potranno essere illuminate in modo indiretto da faretti posti in posizione idonea. I supporti delle insegne dovranno essere anch'essi in ferro sagomato e dovranno essere posti in opera in modo tale che il limite inferiore dell'insegna non risulti a quota inferiore a metri 4.50 dal piano stradale. Risulta possibile installarle a quote inferiori, ma non al di sotto di mt. 2.50, qualora la sporgenza dell'insegna non superi 20 cm dalle pareti dell'edificio. Le scritte pubblicitarie delle attività commerciali, site nel Centro Storico, devono essere dipinte direttamente sull'intonaco nel rispetto dei colori, dei materiali e delle tecniche tipiche della tradizione locale. Le targhe degli studi professionali o attività terziarie, non potranno avere dimensioni superiori a 50 cm di base e 30 cm di altezza e dovranno essere realizzate in ottone.
10. E' richiesta una relazione redatta da un professionista abilitato, iscritto all'albo professionale, per certificare la sicurezza dei chioschi e dei mezzi pubblicitari.

#### **Art. 39: Coperture, canali di gronda e pluviali (\*)**

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Nel caso di coperture inclinate la pendenza dovrà essere contenuta tra un minimo del 35% ed un massimo del 90%
2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione dovrà rispondere a precise previsioni di progetto.
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 delle acque chiare ove esistenti; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico al di fuori del centro storico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,20 mt. 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 del tipo ghisa colorata scura o similare purchè sia di tipo indeformabile (ad esclusione del materiale plastico), per almeno 2,00 m.  
Nelle aree Ambientali e Documentarie sono ammessi esclusivamente canali e gronde in rame, mentre nelle altre zone è sempre preferibile l'utilizzo del rame ma è consentito anche l'utilizzo della lamiera preverniciata di colore scuro.
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.

7. Per quanto riguarda le coperture degli edifici ubicati nei centri storici si prescrive che tutti gli interventi debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientale evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano. In particolare tutti gli interventi che comportino il rinnovo della copertura dovranno attenersi ai seguenti criteri: manto di copertura in lastre di pietra del tipo "pioda" (beola a piano spacco del tipo classico o del tipo segato con il bordi e le parti a vista "a spacco") ove esistenti, o in alternativa tegole in cotto ad onda o di cemento piane di colore scuro. E' consentito qualsiasi sistema di sostegno del manto di copertura a condizione che non sia visibile dall'esterno, ad esclusione di quello tradizionale in legno, con pendenza pari alla preesistente o comunque congruente. Nel caso di intervento mirato al mantenimento della copertura in piode del tipo tradizionale, qualora l'intervento sia soggetto a concessione edilizia onerosa, si prescrive che gli oneri di urbanizzazione siano ridotti fino ad un massimo dell'50%. Si prescrive inoltre l'uso di idonei paraneve.
8. Per quanto riguarda le coperture degli edifici ubicati al di fuori dei Centri Storici sono ammessi materiali differenti rispetto alla pietra, è consentito anche l'uso di tegole di cemento nei colori in uso, e, se con pieghi, ad interassi superiori a 30 cm.; Sono ammesse le tipologie esistenti per una diversa tipologia è necessario il parere della Commissione edilizia.
9. Le coperture dei fabbricati accessori dovranno avere la pendenza del tetto uguale alla quelle del fabbricato principale. Sono ammessi i tetti piani dei fabbricati accessori solo se gli stessi sono aderenti al fabbricato principale e vengono utilizzati come terrazzo.
10. Nel centro storico si prescrive che le gronde siano realizzate in pietra, legno, o tramite cornici in c.a intonacate secondo le caratteristiche tipologiche della tradizione locale, è ammessa la realizzazione delle gronde inclinate. Nelle aree esterne al centro storico sono ammesse gronde secondo le tipologie sopra evidenziate ed è ammessa inoltre la realizzazione della gronda inclinata.

#### **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 7,50 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 m<sup>2</sup>;
5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.

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

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

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

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

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

Note:

- *Per quanto disposto al comma 5 si suggerisce una inclinazione non inferiore a 15°.*

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

1. I muri di sostegno e/o di contenimento del terreno devono avere uno sviluppo in altezza, fuori terra, non superiore a 3.00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito. Nel caso in cui i muri di sostegno debbano realizzarsi con altezza superiore a 3.00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate e gli stessi dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a 1.50 m; in questo caso, gli spazi che risulteranno tra i muri dovranno essere destinati a verde e mantenuti a cura del proprietario. Si prescrive che sulle pareti dei muri vengano previsti idonei vani per l'inserimento di piante rampicanti da porre in opera nell'ottica di realizzare una idonea mitigazione ambientale; si prescrive inoltre la realizzazione di idonei sistemi di drenaggio. Eventuali deroghe potranno pertanto essere concesse, per ragioni di corretto inserimento ambientale, solo su parere della C.I.E. nel caso vengano utilizzati sistemi di contenimento tipici dell'ingegneria naturalistica.
2. 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.
3. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in pietra o in calcestruzzo armato rivestito in pietra; nelle aree esterne alla perimetrazione del Centro Storico sono ammessi muri in calcestruzzo a vista o realizzati con elementi prefabbricati e/o rivestiti con elementi in pietra.
4. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
5. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

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

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. Non è ammessa l'apposizione di indicatori di tipologia diversa da quella stabilita o fornita dal Comune
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; qualora i parapetti fungono da separazione tra proprietà diverse possono avere altezza massima di 2,20 m;
- b) presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;
- c) presentare rinforzi per l'irrigidimento della ringhiera qualora la tipologia prevista lo richieda ai fini della sicurezza.

non devono:

- d) essere scalabili;
- e) presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.

3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere si deve fare riferimento a titolo documentario alle tipologie della tradizione locale e sono ammessi i seguenti materiali:

Centro Storico: ferro, legno, balaustre in pietra e balaustre in muratura

Fuori dal perimetro del Centro Storico: ferro, legno, balaustre in pietra, balaustre in muratura, alluminio preverniciato.

#### **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, realizzato in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche. Nelle aree interne al Centro Storico il pavimento dei marciapiedi dovrà essere realizzato esclusivamente in lastre di pietra con finitura bocciardata e/o fiammata e/o a spacco (ad esclusione della tipologia di posa ad "opus incertum"), blocchetti di porfido o sienite, con cordolo di delimitazione in pietra bocciardata e/o a piano "spacco" con gli spigoli smussati e ciottoli.

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

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

4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.

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

6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare

situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

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

8. La manutenzione e pulizia dei marciapiedi rimane a carico del proprietario frontista.

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

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m e superiore a 6,00 m, la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 0,10 m e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 0,10 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 rispetto a quello di accesso, deve essere non inferiore a 5,00 m con almeno il 50% posto in orizzontale. Sono ammessi arretramenti inferiori in caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzazione legata a situazione ambientali e morfologiche.

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, previa autorizzazione, dei proprietari delle costruzioni.

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

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

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

1. Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.

2. In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'art. 7 della L.R. 33/1990 sono previsti parcheggi per le biciclette.

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

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 1,50 m di larghezza e 2,80 m di altezza, misurata all'intradosso del solaio di copertura, nel caso in cui l'altezza dei locali interni sia di 2,70 m; in ogni caso l'altezza del portico deve essere di 0,10 m maggiore rispetto a quella dei locali interni prospicienti, con un minimo di altezza pari a 2.40 m; in caso di coperture a volta, il Comune, sentita al C.I.E., si riserva di valutare le altezze proposte in sede di richiesta di Permesso di Costruire ed eventualmente di fissare misure differenti.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera deve rispettare le norme del Codice della Strada.
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 od altri tamponamenti semiaperti.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **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. Su tutto il territorio comunale non sono comunque ammessi prefabbricati con struttura perimetrale in lamiera.

#### **Art. 50bis: Bassi Fabbricati**

1. La realizzazione di manufatti definiti come "Bassi Fabbricati", con destinazione d'uso esclusivamente a ripostiglio e/o deposito attrezzi, è consentita su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle aree interne alla perimetrazione del "Centro Storico". Le caratteristiche costruttive e dimensionali a cui tali manufatti dovranno conformarsi sono le seguenti:
  - Superficie utile massima ammissibile: 15 mq
  - Pendenza del tetto non inferiore al 25 % in deroga a quanto previsto all'art. 39 comma 9.
  - Manto di copertura realizzato come materiali preesistenti sul territorio in pietra, tegole di cemento piane colore scuro, ardesia o similari.
  - Struttura realizzata in muratura o in legno.
  - Possono essere realizzate a 1,50 ml dal confine con altezza massima inferiore a ml 3,00

#### **Art. 50Ter: Pergolati**

1. La realizzazione di pergolati è ammessa in aderenza ai fabbricati esistenti e/o nelle aree di pertinenza degli stessi esclusivamente a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche costruttive:
  - La struttura dovrà essere in legno con sezioni regolari e/o in ferro con profili del tipo "ferro battuto" (non sono ammessi profili scatolari); è data facoltà di utilizzare montanti verticali in pietra locale;
  - La superficie del pergolato dovrà essere tale da inserirsi in modo armonico nel contesto edilizio; la superficie massima ammissibile dovrà comunque essere di 25,00 mq; non è ammesso alcun tipo di copertura ad esclusione della posa di piante

- rampicanti
- L'altezza massima non potrà superare i 3,00 mt. mentre l'altezza minima non potrà essere inferiore ai 2,00 mt.
- E' ammessa la realizzazione a confine fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile in materia di distanze ed a condizione che venga posta in opera una siepe sempreverde.

#### **Art. 50 quater: Strutture di protezione Camper**

1. E' ammessa la realizzazione di tettoie aperte per parcheggio di n. 1 camper con h max ml. 4,50, in aderenza al fabbricato principale con tre lati aperti; la realizzazione deve rispettare le distanze dal confine previste nelle aree normative di P.R.G.C..

#### **Art. 50 quinquies: Barbecue**

1. La realizzazione è ammessa a ml. 10 dal confine oppure adiacente all'edificio principale con canna fumaria prolungata fino a tetto. Le dimensioni in pianta non possono superare i ml. 2.00 x ml. 2.00.

#### **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.

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.

Note:

- *E' facoltà dell'Autorità Comunale non rendere obbligatoria l'installazione del semaforo per regolare gli accessi alle rampe negli edifici residenziali mono e*

*bifamiliari. In ogni caso, debbono essere rispettate le prescrizioni di sicurezza antincendio.*

#### **Art. 52: Recinzioni e cancelli (\*)**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 33.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:

- le recinzioni devono avere un' altezza massima non superiore a mt 2.50 dal piano stradale e/o dal piano campagna;
- nelle aree interne alla perimetrazione del Centro Storico, in aggiunta alle tipologie previste al comma seguente, è ammessa la realizzazione della recinzione mediante muratura in pietra e/o intonacata, avente altezza massima di metri 2.50, con sovrastante copertina in pietra;
- nelle aree residenziali di conservazione e/o di nuovo impianto le recinzioni potranno essere costituite da cordolo continuo in pietra o calcestruzzo per una emergenza massima di mt 0.80. La barriera superiore potrà essere costituita mediante una cancellata di ferro o secondo i materiali di seguito evidenziati;
- nelle zone agricole non sono ammesse recinzioni di alcun tipo ad esclusione delle staccionate in legno e purchè siano funzionali alle attività agricole e zootecniche;
- é facoltà della Commissione Edilizia valutare la possibilità di permettere la realizzazione di recinzioni di terreni agricoli per motivate esigenze funzionali; esclusivamente per colture agricole e floricole sono ammesse recinzioni in rete plastificate di colore verde per una altezza massima di mt 2.00. Per gli edifici a destinazione residenziale agricola è consentita (con le caratteristiche della zona residenziale) la realizzazione della recinzione dell' area di esclusiva pertinenza del fabbricato con un limite massimo di superficie di 2000 mq.

4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

5. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono pietra o calcestruzzo rivestito con blocchetti di spessore non inferiore a cm 8.

Previo parere della Commissione Edilizia, fuori dal perimetro del centro storico sono ammessi muretti e cordoli in calcestruzzo a vista o intonacato. Sono ammessi i muri di contenimento con blocchi aventi pezzatura non superiore a 0,5 mq con la previsione di tasche per l'inserimento di piantumazione.

6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono:

Centro Storico: ferro, legno

Fuori dal perimetro del Centro Storico: ferro, pietra, legno, acciaio inox, alluminio preverniciato, rete plastificata

7. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi previsti al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spicco dei muri medesimi.

8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od

anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si dovranno conformare alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettare 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 3,50 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli, quindi al piano terra i serramenti devono essere scorrevoli e/o incassati nella muratura, con le eventuali inferriate, poste a protezione dei serramenti, ubicate all'interno rispetto all'allineamento della muratura.

3. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifica tipologia e specifici materiali e coloriture. Nel centro storico è prescritta la posa di serramenti in legno.

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

### **Art. 53bis: Verande**

1. Su tutto il territorio comunale, ad eccezione nelle aree interne al Centro Storico, è data facoltà di realizzare verande a servizio del fabbricato principale, che non si configurino comunque con la chiusura di balconi esistenti, utilizzando materiali analoghi ai serramenti esterni del fabbricato di cui sono pertinenza. L'aumento volumetrico massimo ammissibile non potrà superare il 10% del volume preesistente, calcolato rispetto ad ogni singola unità abitativa indipendente.

2. Nel caso di edifici plurifamiliari è d'obbligo il consenso dell'assemblea condominiale

3. Sono fatti salvi eventuali rilievi e valutazioni sul corretto inserimento delle varie soluzioni proposte e sulla compatibilità urbanistica da parte della C.I.E.C.

### **Art. 54: Servitù pubbliche**

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

- a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
- b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di

- idranti e simili;
  - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
  - e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
  - f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
  - g) lapidi commemorative;
  - h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.
2. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
  3. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
  4. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
  5. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
  6. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

#### **Art. 55: Soppalchi**

1. Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/2 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
2. La realizzazione del soppalco è:
  - a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
  - b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
  - b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 1,20 m;
  - c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,00 m.
4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (Np) ai sensi dell'art. 15: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all'art. 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dell'art. 18.

Note:

- *il soppalco è interposto in un ambito del quale non modifica né il volume né l'altezza interna; pertanto, la sua superficie di calpestio rientra nel computo globale della superficie utile lorda, ma non ha relazione con le misure dei parametri menzionati e non deve quindi essere considerata quando, con procedimento inverso, si ricava l'altezza del piano in cui il soppalco è realizzato, dividendo il volume per la superficie utile lorda del piano stesso.*

#### **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) 1/3 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,50 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;

b) 3,00 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.

c) 1,50 m per insegne a bandiera che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 3,00 m dal piano medio del marciapiede o del suolo.

d) 0,20 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 4,50 m.

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

4. Le alimentazioni delle pubbliche utenze dovranno raggiungere ogni edificio mediante tubazioni sotterranee. I contatori dovranno essere incassati nelle murature perimetrali o nelle recinzioni e dovranno essere dotati di sportelli di chiusura. I cavi e/o le tubazioni private devono entrare direttamente all'interno dell'edificio o essere incassati nella muratura secondo normativa. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica le tubazioni dovranno essere verniciate con le stesse tinte e tonalità delle facciate riprendendo anche gli eventuali fregi/decorazioni presenti.

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

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

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

- a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque

meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;  
f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.

**3.** Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 4,50 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

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

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

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

**7.** Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 4 lx (lux) sul piano stradale.

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

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

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

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

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

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

**5.** La pavimentazione dei terrazzi ubicati in Centro Storico si prescrive debba essere realizzata in pietra.

## TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE

### **Art. 59: Prescrizioni generali**

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

### **Art. 60: Richiesta e consegna di punti fissi**

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

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

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

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

2. Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione il permesso di costruire o

l'autorizzazione edilizia corredate degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.

3. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre centoventi giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.

4. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.

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

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

Note:

- *Il cartello può riportare altre indicazioni oltre a quelle contenute nel comma 1: ad esempio, i nominativi dei progettisti degli impianti tecnologici e dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori (v. Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494).*

#### **Art. 62: Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

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

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

3. Il titolare del permesso di costruire o della dichiarazione di inizio attività, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Autorità comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.

4. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm<sup>2</sup>, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

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

7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del titolare del permesso di costruire o dell'autorizzazione, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.

9. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.

### **Art. 63: Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali**

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 64: Scavi e demolizioni**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note:

- *La procedura per il rilascio di permesso di costruire in deroga si ricava dal complesso di disposizioni costituito dagli articoli 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, 41 quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., 7 secondo comma della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e del D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8 e dalle istruzioni fornite con circolare P.G.R. 30 dicembre 1991, n. 21/URE, pubblicata sul B.U.R. n. 2 del 8 gennaio 1992.*

## **ALLEGATI**

**MODELLO 1**

**COMUNE DI BEE**  
**Provincia del Verbano Cusio Ossola**  
**CERTIFICATO URBANISTICO (C.U.)**

**Il Dirigente**

Su richiesta del Sig.....in qualità di .....  
..... per l'immobile sito in  
..... n. .... , descritto al catasto al foglio (N.C.T. /  
N.C.E.U.) ..... mappale/i .....

Visti gli atti relativi agli strumenti urbanistici;  
Vista la L.R. n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i.;;  
Vista la Legge n. 47 del 28/2/1985;

**certifica**

che i seguenti terreni sono assoggettati:

- Piani a carattere sovracomunali .....
- Piano Regolatore Generale/Variante .....
- Strumenti urbanistici esecutivi: .....

con i parametri di edificabilità risultanti dalla Norme Tecniche di Attuazione.

- Altre prescrizioni .....

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge n. 47 del 28/2/1985 ed ha validità di anni uno a partire dalla data del rilascio fatte salve eventuali modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si rilascia in carta libera / legale per gli usi consentiti dalla Legge.

Data .....

Il Dirigente .....

**MODELLO 2**

**COMUNE DI BEE**

**Provincia del Verbano Cusio Ossola**

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

**Il Dirigente**

Su richiesta del Sig. ....in qualità di .....  
..... per l'immobile sito in  
..... n. ...., descritto al catasto al foglio (N.C.T. /  
N.C.E.U.) ..... mappale/i .....

Visti gli atti relativi agli strumenti urbanistici;

Vista la L.R. n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i.;

Vista la Legge n. 47 del 28/2/1985;

**certifica**

che i seguenti terreni sono assoggettati:

-Piani a carattere sovracomunali .....

-Piano Regolatore Generale/Variante .....

-Strumenti urbanistici esecutivi: .....

con i parametri di edificabilità risultanti dalla Norme Tecniche di Attuazione.

-Altre prescrizioni .....

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge n. 47 del 28/2/1985 ed ha validità di anni uno a partire dalla data del rilascio fatte salve eventuali modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si rilascia in carta libera / legale per gli usi consentiti dalla Legge.

Data .....

Il Dirigente .....

### **MODELLO 3**

#### **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO MUNICIPALE (art. 7 comma 2 lett. c R.E.)**

Descrizione del sito d'insediamento e sua individuazione nell'ambito degli strumenti urbanistici .....

Tipo di intervento, destinazione d'uso (per le destinazioni produttive indicare anche tipo di lavorazione con i materiali utilizzati ed i prodotti smaltiti), modalità di attuazione .....

Requisiti urbanistici, vincoli e condizioni .....

Caratteri dell'intervento edilizio:

-caratteri compositivi ed ambientali (descrizione degli obiettivi formali con riferimenti all'intorno ed eventualmente all'armonizzazione con preesistenze di carattere storico e di valore stilistico, ove ne ricorrono le ragioni) .....

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

-caratteri tecnologici (tipo di fondazioni, strutture verticali ed orizzontali, murature esterne ed interne, intonaci, pavimenti e rivestimenti esterni ed interni, impianti, opere complementari esterne – es. giardini, piantumazione, recinzione, ecc. – serramenti, tipo di orditura e manto di copertura, tinte per esterni.....

-opere di urbanizzazione esistenti e previste (viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc.)

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

Superficie territoriale (ST).....

Superficie fondiaria (SF).....

Indice di densità edilizia territoriale (IT) .....

Indice di densità fondiaria (IF) .....

Indice di riutilizzazione (IR).....

		ammesso	esistente	realizzabile	in progetto
Sul	mq.	.....	.....	.....	.....
Sc	mq.	.....	.....	.....	.....
Rc	mq.	.....	.....	.....	.....
H	mt.	.....	.....	.....	.....
V	mc.	.....	.....	.....	.....
Dc	mt.	.....	.....	.....	.....
Dpf	mt.	.....	.....	.....	.....
Df	mt.	.....	.....	.....	.....
Ds	mt.	.....	.....	.....	.....

Data .....

Il Progettista .....

## MODELLO 4

Protocollo

**COMUNE DI BEE**  
Provincia del Verbano Cusio Ossola

**Al Signor Sindaco  
del Comune di BEE**

### **Domanda di Permesso di Costruire**

(Art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

La/il sottoscritta/o .....  
nata/o a ..... il .....  
residente a ..... in via .....  
Codice Fiscale ..... avendone titolo a seguito di  
.....

*chiede*

il rilascio del Permesso di Costruire, ai sensi delle leggi nazionali e regionali, del Piano regolatore, del Regolamento Edilizio e degli altri strumenti urbanistici comunali vigenti, per l'esecuzione dell'intervento di seguito descritto (indicare e completare la voce o le voci corrispondenti):

**Tipo di intervento:** Intervento di nuova costruzione: (art. 3 Definizione degli interventi edilizi)

- e.1) la nuova costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 1.f);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per le attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui conseguenza la trasformazione permanente del suolo ineditato;
  
- Intervento di ristrutturazione urbanistica;
- Intervento di ristrutturazione edilizia, che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che,



residente a ..... via .....  
domicilio ..... via .....  
Codice Fiscale ..... tel. ....  
Fax ..... E.mail .....  
Iscrizione all'albo Prov. .... N°.....

● **Direttore dei lavori** (se diverso dal progettista):

cognome ..... nome .....  
nato a ..... il .....  
residente a ..... via .....  
Codice Fiscale ..... tel. ....  
Fax ..... E.mail .....  
Iscrizione all'albo Prov. .... N°.....

● **Esecutore dei lavori:**

cognome ..... nome .....  
nato a ..... il .....  
residente a ..... via .....  
domicilio ..... via .....  
Codice Fiscale ..... tel. ....  
Fax ..... E.mail .....  
Iscrizione alla C.C.I.A.A. Prov. .... N°.....

Riferimento obbligatorio a precedenti pratiche di condono edilizio e/o pratiche edilizie:

.....  
.....

Il fabbricato è compreso in vincolo ambientale D.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 SI  NO

Il fabbricato ricade in area ex art. 91/bis L.R. 56/77 SI  NO

**ALLEGATI:**

- titolo di proprietà
- estratto mappa con estremi catastali
- verifica al PRG con schema di calcolo volumi e superfici
- planimetria con quote altimetriche e posizionamento fabbricato
- distanze da confini, fabbricati (su tutti i lati) e strade (mezzeria/ciglio)
- opere di sistemazione esterna (recinzioni, rampe, accessi pedonali e carrai – indicare n. aut.)
- parcheggi di uso pubblico/privato e sosta biciclette
- relazione tecnica e descrittiva (materiali e tinte di finitura per pareti esterne, serramenti, copertura)
- relazione geologico-tecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988
- tabella rapporti aeroilluminanti

- documentazione fotografica a colori (non polaroid)
- autorizzazione ai sensi della L. 13/90 per allacciamento alla fognatura comunale
- dichiarazione di allacciamento all'acquedotto comunale
- dichiarazione ai sensi del Capo III del D.P.R. 06/06/01, n. 380 per il superamento e eliminazione delle barriere architettoniche
- dichiarazione ai sensi della L. 46/90
- dichiarazione di opere in c.a. ai sensi del Capo II del D.P.R. 06/06/01, n. 380
- dichiarazione di attività non soggetta al visto preventivo Vigili del Fuoco
- assenso del condominio (verbale d'assemblea)
- modello ISTAT debitamente compilato
- diritti di segreteria
- autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie
- Computo metrico estimativo riferimento ai prezzi unitari del Listino Prezzi di Milano o quotazioni in vigore riferite alle rilevazioni ISTAT (prezzi globali per mc. o mq.) sui costi di costruzione

**stato di fatto:** (elaborati in triplice copia)

- piante quotate di tutti i piani (compresi quelli non abitabili e la copertura) con destinazione d'uso di tutti i locali
- altezza minima, media e massima di tutti i locali (indicare spessore solette)
- sezioni trasversali/longitudinali quotate all'imposta e al colmo della copertura rispetto al terreno
- prospetti di tutti i fronti

**evidenza modifiche:** (elaborati in triplice copia)

- piante di tutti i piani (compresi quelli non abitabili e la copertura)
- sezioni trasversali/longitudinali
- prospetti di tutti i fronti

**progetto:** (elaborati in triplice copia)

- piante quotate di tutti i piani (compresi quelli non abitabili e la copertura) con destinazione d'uso di tutti i locali
- altezza minima, media e massima di tutti i locali (indicare spessore solette)
- indicazione dei condotti di scarico ed esalazione, ventilazione forzata nei wc ciechi, aspirazione forzata sui fuochi cottura con esalazione a tetto
- sezioni trasversali/longitudinali quotate all'imposta e al colmo della copertura rispetto al terreno
- prospetti di tutti i fronti
- particolari architettonici di particolare importanza in scala leggibile

La seguente documentazione risulta essere già in Vs. possesso e rinvenibile nella pratica edilizia .....

Il sottoscritto richiedente, e gli altri soggetti che controfirmano la presente domanda, dichiarano che l'accluso progetto è conforme alle norme di leggi vigenti, ai regolamenti comunali e non lede i diritti di terzi, con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune.

I sottoscritti dichiarano altresì, sotto la loro piena responsabilità legale, che quanto è contenuto nella presente domanda e negli allegati atti, schede e tavole, è conforme al vero ed i manufatti esistenti nel progetto sono stati a suo tempo assentiti o condonati.

Le eventuali comunicazioni relative alla presente domanda sono da indirizzare a: .....  
.....  
..... (se diverso dall'indirizzo del richiedente e del progettista).

Data .....

FIRMA DEL RICHIEDENTE

.....

Controfirmato:

Il Proprietario (se diverso dal richiedente) .....

I Comproprietari .....

Il Progettista .....

Il Direttore dei Lavori (1)

.....

Esecutore delle Opere (1)

.....

(1) Potranno essere comunicati all'atto dell'inizio dei lavori

## MODELLO 5

**COMUNE DI BEE**  
**Provincia del Verbano Cusio Ossola**  
**Settore Edilizia Privata**

**Pratica n. ....**

**Autorizzazione n. ....**

### Il Dirigente

- vista la domanda presentata da .....in qualità di ..... codice fiscale ..... partita I.V.A..... in data ....., e registrata al protocollo generale in data con il numero ..... per interventi di trasformazione e/o modificazione del suolo finalizzati ai lavori di ..... in questo comune, al foglio ..... ed ai mappali ..... in Via/Piazza .....
- vista la Legge regionale 9 agosto 1989 n° 45;
- visto il R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267;
- tenuto conto che la trasformazione e/o modificazione del suolo di cui trattasi rientra tra gli interventi previsti dall'art. 2, comma 1, lettera a) della citata L.R. n° 45/89;
- visti i pareri dei competenti uffici;
- visto il parere della Commissione Edilizia in data .....

**autorizza**

ai sensi dell'art. 3 della Legge regionale 09 agosto 1989 n° 45 il Sig. .... nato a ..... il ..... in qualità di ..... codice fiscale ..... partita I.V.A ..... all'esecuzione di interventi di trasformazione e/o modificazione del suolo finalizzati ai lavori di ..... sui terreni distinti nel N.C.T. del Comune di RE al foglio .... , mappale/i ..... , per complessivi ..... mc. di scavo e mq. .... di superficie modificata e/o trasformata, come risulta dai disegni dal progetto costituito da n..... allegati all'istanza, alle seguenti condizioni: .....

Il titolare della presente Autorizzazione, prima dell'inizio dei lavori, dovrà inoltre provvedere al versamento delle somme di:

**A) Euro**

quale deposito cauzionale ai sensi dell'art. 8 della L.R. n° 45/89, da svincolarsi ad accertata regolare esecuzione dei lavori;

(il versamento dovrà essere effettuato sul c.c.p. numero ..... intestato al COMUNE DI RE - Servizio Tesoreria o tramite fidejussione bancaria o assicurativa, ovvero di altri Enti Pubblici a ciò autorizzati).

**B) Euro**

quale corrispettivo del costo di rimboschimento ai sensi dell'art. 9 della L.R. 45/89; (il versamento dovrà essere effettuato sul c.c.p. numero 10364107 intestato alla Tesoreria Regionale Piemonte - Piazza Castello n 165- Torino, specificando chiaramente la causale del versamento e gli estremi della Legge, oppure direttamente presso la Tesoreria della Regione Piemonte - Istituto Bancario San Paolo di Torino - Via Garibaldi n° 2 - Torino)

**C) Euro**

quale sanzione amministrativa ai sensi dell'art.13 della L.R. 45/89; (il versamento dovrà essere effettuato sul c.c.p. numero 10365104 intestato alla Tesoreria Regionale del Piemonte Infrazioni Forestali P.zza Castello n° 165 - Torino).

Sono fatti salvi i diritti e gli interessi di terzi, nonché le competenze di altri Organi, Amministrazioni ed Enti.

È fatta salva la possibilità di dettare ulteriori prescrizioni qualora se ne accertasse la necessità.

Eventuali violazioni e/o omissioni dei disposti della presente Autorizzazione saranno perseguite a termini di legge.

Data .....

Il Dirigente .....

### **SANZIONI**

1 - Salvo quanto stabilito da leggi statali e regionali in materia urbanistica di protezione ambientale, le violazioni relative a trasformazione o modificazione d'uso del suolo in zone sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici eseguite senza la prescritta Autorizzazione o in difformità dalla stessa comportano l'applicazione della sanzione amministrativa da Euro 24,79 a Euro 206,58 per decara di terreno o frazione, con minimo di Euro 82,63, secondo le disposizioni di cui all'art. 24 del R.D.L. 30 dicembre 1923 n° 3267.

2- Qualora la violazione interessi zone percorse da incendi, la sanzione amministrativa è raddoppiata, con un minimo di Euro 165,26.

3)- L'inizio dei lavori autorizzati senza l'avvenuto versamento del deposito cauzionale od il mancato versamento dell'importo corrispettivo del rimboschimento, ove richiesto, comporta, oltre alla sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione della posizione, la sanzione amministrativa da Euro 51,65 a Euro 206,58.

4) - I proventi derivanti dalle sanzioni sono introitati nel bilancio della Regione Piemonte.

Art. 3 – Legge 9/8/1989 n. 45

La presente Autorizzazione Edilizia è stata affissa all'Albo Pretorio dal giorno ..... al giorno .....

Data .....

Il Messo Comunale .....

## **MODELLO 6**

### **COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI**

Il sottoscritto ..... legale rappresentante di ..... , in qualità di titolare del Permesso di Costruire numero ..... del ....., relativa all'intervento ..... sito in ..... n. ...., individuato al N.C.T./N.C.E.U. foglio n. .... mappale/i n. ....

#### **comunica**

ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento Edilizio di dare inizio ai lavori relativi al descritto intervento in data .....

A tal fine dichiara:

- 1) di aver depositato gli atti relativi alle opere in cemento armato al Comune di Re in data ..... protocollo n .....
- 2) che i lavori sono affidati all'impresa ..... /eseguiti in economia per i quali é responsabile tecnico il Sig. .... che il direttore dei lavori é il Sig. .... che il responsabile della sicurezza è .....
- 3) di aver preso atto di tutte le prescrizioni generali e particolari contenute nel Permesso di Costruire.

Data .....

Il Titolare

.....

Direttore Lavori

.....

Impresa

.....

**MODELLO 7**

**COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Il sottoscritto ..... legale rappresentante di ..... , in qualità di titolare del Permesso di Costruire n. .... in data....., relativa all'intervento ..... , sito in ..... n. .... individuato al N.C.T./N.C.E.U. foglio n. .... mappale/i n. ....

**comunica**

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

Data .....

Il Titolare

.....

Direttore Lavori

.....

## **MODELLO 8**

### **RICHIESTA DELLA VERIFICA FINALE E DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'**

Il sottoscritto ..... in qualità di proprietario dell'immobile interessato dall'intervento di trasformazione urbanistica/edilizia di cui al Permesso di Costruire n. .... in data ..... relativa all'intervento sito in ..... n. .... individuato N.C.T./ N.C.E.U. .... Fg. n. .... mappale/i n. ....

#### **richiede**

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

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

A tal fine allega:

- 1) copia della dichiarazione e degli elaborati presentati per l'iscrizione al N.C.T./N.C.E.U. art. 32 della L.47/85;
- 2) certificato di collaudo per le strutture in conglomerato cementizio (se dovuto)
- 3) dichiarazione di conformità degli impianti (elettrico, riscaldamento) rilasciate dagli impiantisti ai sensi della L. 46/90;
- 4) dichiarazione del direttore dei lavori ai sensi del D.P.R. 425/94 art. 4 comma 1.

Il sottoscritto ..... direttore dei lavori del Permesso di Costruire n° ..... del ..... e successive varianti del ..... relativa ai lavori di ..... al fabbricato sito in .....

**Consapevole delle responsabilità penali nelle quali può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci**

#### **DICHIARA**

- 1) Che le misure di ingombro, di altezza, di superficie coperta, di volume e distanze dai confini e dai fabbricati, corrispondano a quelle indicate sul progetto approvato, ed eventuali lievi variazioni delle stesse sono comunque contenute nella tolleranza

massima prevista dalle vigenti norme (2% dei valori ai sensi dell'art. 15 della Legge 6 agosto n° 765);

- 2) Che tutte le opere realizzate in funzione del predetto Permesso di Costruire, nonché esterne al fabbricato sono conformi e previste nel progetto approvato;
- 3) Che l'opera è/non è soggetta ad obbligo di effettuazione del Collaudo Statico;
- 4) Che è stato effettuato Collaudo statico delle strutture dal .....  
in data ..... di cui al certificato allegato alla presente;
- 5) Che il fabbricato è conforme alle norme vigenti in materia di prevenzioni incendi e contenimento ai consumi energetici Legge 9 gennaio 1991 n° 10;
- 6) Che gli impianti installati nel fabbricato sono conformi alle norme di cui alla Legge 5 marzo 1990 n° 46 e suo regolamento di attuazione;
- 7) Che i muri del fabbricato sono perfettamente prosciugati, gli ambienti esistenti sono salubri e non presentano difetti di aria e luce;
- 8) Che lo smaltimento delle acque reflue è conforme alle normative vigenti Legge 26 marzo 1990 n° 13;
- 9) Che il fabbricato è dotato di acqua corrente mediante allacciamento all'acquedotto comunale;
- 10) Che le opere descritte in premessa sono state realizzate in conformità alle vigenti disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche Legge 13/89.

Data .....

Il Direttore Lavori .....

## MODELLO 9

### ATTO D'IMPEGNO PER INTERVENTI EDIFICATORI NELLE ZONE AGRICOLE

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ..... davanti a me  
..... é personalmente comparso, il Sig. .... nato a  
..... il ....., residente in ....., Via ..... di  
professione ..... Codice Fiscale .....

Detto comparente, ....., con il presente atto si obbliga come segue:  
premessi che

il Sig. ....

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

b) ha presentato istanza per il rilascio di Permesso di Costruire al Comune di RE in data  
..... prot. n. .... per la costruzione di quanto sopra;

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

dato atto che

il Comune predetto, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, richiede (ai sensi  
dell'articolo 25, commi settimo, ottavo e nono, della legge regionale n. 56 del  
5.12.1977, e successive modificazioni ed integrazioni) un atto di impegno dell'avente  
diritto, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio  
dell'attività agricola, il vincolo di trasferimento di cubatura, e le sanzioni per  
l'inosservanza degli impegni assunti.

Tutto ciò premesso

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

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

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

la loro edificabilità;

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

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

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

All.: planimetria

Data .....

Firma .....

**MODELLO 10**

**COMUNE DI BEE**  
**Provincia del Verbano Cusio Ossola**  
**Settore Edilizia Privata**

**CERTIFICATO DI ABITABILITA'**

**Il Dirigente**

Vista la domanda presentata da .....codice fiscale ..... partita IVA  
..... residente in ....., registrata al protocollo generale al  
numero ....., in data ..... per conseguire il rilascio dell'Autorizzazione all'uso  
del seguente immobile: .....

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

.....

Visto il Permesso di Costruire n. ...., rilasciato il .....

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

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

Visto il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato  
.....

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

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

Visto il verbale di verifica finale in data ..... eseguito da  
.....

Visto il verbale di accertamento igienico-sanitario in data .....

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

certifica

l'abitabilità dell'immobile descritto, con decorrenza dal .....

Data .....

Il Dirigente .....





della provincia di ..... al n° .....

### DICHIARA

che le opere da eseguirsi consistono in (descrizione dettagliata dell'intervento) .....

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

(N.B.: *barrare le caselle interessate*)

Come da progetto allegato, composto da n..... elaborati in 3 copie.

Si allega inoltre la seguente documentazione: estratto mappa catastale

titolo di proprietà

documentazione fotografica completa a colori

assenso proprietà/comproprietà (*verbale d'assemblea*)

diritti di segreteria

altri allegati: .....

### DICHIARA ALTRESI'

1. Che le opere da realizzare insistono su area compresa negli strumenti urbanistici vigenti o adottati:

Destinazione urbanistica dell'area: ..... art: .....

Destinazione urbanistica dell'area: ..... art: .....

2. interventi non riconducibili all'elenco di cui agli artt. 6 e 10 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (*descritti obbligatoriamente e dettagliatamente nella relazione tecnica di asseverazione*);

interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10 comma 1 lett. c);

interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi:

.....

interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche;

varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

3. **a)** che le opere in progetto, a carattere residenziale e non residenziale, sono conformi agli strumenti approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al regolamento edilizio vigente, rispettando le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie;

**che trattandosi di attività a carattere non residenziale:**

**b)** le opere in progetto seguono il procedimento **semplificato** (*presentare in questo caso istanza allo Sportello Unico per le attività produttive, allegando alla presente DIA per gli aspetti edilizi*)

**c)** le opere in progetto seguono il procedimento per **autocertificazione** (*presentare in questo caso istanza allo Sportello Unico per le attività produttive, allegando alla presente DIA per gli aspetti edilizi ed autocertificando il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti, della tutela igienico-sanitaria, della tutela ambientale e con le altre norme vigenti*);

4. che le opere **non richiedono** presentazione di progetto degli impianti ai sensi dell'ART. 6 Legge 46/90;

**essendo** le opere relative ad immobili o parti di essi compresi nel campo di applicazione dell'art. 1

Legge 46/90 e rientranti in una delle categorie previste dall'art. 4 D.P.R. 447/91, si allega progetto

- degli impianti redatto da tecnico abilitato;
5. che le opere **non comportano** **comportano** installazione e/o modifica di condotti di esalazione-ventilazione-fumari e pertanto i condotti di esalazione-ventilazione-fumari di nuova installazione e/o modificati rispettano le norme UNI-CIG Legge 1083/91;
  6. che l'intervento in progetto **non prevede** **prevede** l'esecuzione di opere in c.a. e/o manufatti strutturali progettati da tecnici abilitati, nel rispetto della PARTE II – Capo II – D.P.R. 6/06/2001 n. 380 – Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica (si allega la denuncia prevista);
  7. che le opere **sono** **non sono** soggette ai disposti di cui alla PARTE II – Capo III – D.P.R. 6/06/2001 n. 380 – Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico;
  8. che l'intervento in progetto **non è assoggettato** **è assoggettato** alle disposizioni del D.M. 11/03/1988 recante "Norme tecniche relative ai criteri da seguire per il progetto e l'esecuzione di opere di fondazione" e **non richiede** **richiede** relazione di indagine geotecnica, che di allega, redatta da tecnico abilitato, e **non richiede** **richiede** relazione di indagine geologica, che di allega, redatta da tecnico abilitato;
  9. che l'intervento in progetto **non è assoggettato** **è assoggettato** alle disposizioni della presentazione dei progetti e della relazione tecnica ai fini del contenimento dei consumi energetici.

*(N.B.: barrare le caselle interessate)*

*(i punti seguenti devono essere compilati solo nei casi di cui al punto **3 a)** precedente)*

10. che l'immobile in oggetto **non è assoggettato** **è assoggettato** a vincolo monumentale ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490 e che per l'intervento in progetto:  
**non è stata** **è stata acquisita** e si allega l'autorizzazione monumentale di cui all'art.23 del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490;
11. che l'immobile in oggetto **non è assoggettato** **è assoggettato** a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi degli artt. 139 e 146 del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490 e che per l'intervento in progetto:  
**non è stata acquisita** l'autorizzazione paesaggistico-ambientale di cui all'art. 151 del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490 in quanto le opere rientrano tra quelle previste dall'art. 152 del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490;  
**è stata acquisita** e si allega l'autorizzazione paesaggistico-ambientale;  
**è stata presentata** contestualmente alla presente denuncia, la domanda di autorizzazione paesaggistico-ambientale (ai sensi D.Lgs. 490/99 o in sub-delega ai sensi L.R. 20/89);
12. che l'immobile in oggetto **non è assoggettato** **è assoggettato** a vincolo di carattere storico, artistico o paesaggistico ai sensi ex art. 24 punti 1 e 2 della L.R. 56/1977 (Commissione 91/bis) e che per l'intervento in progetto:  
**non è stato acquisito** parere in quanto le opere previste non alterano lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli immobili;  
**è stato acquisito** e si allega il parere:  
**è stata presentata** contestualmente alla presente denuncia, l'istanza per l'ottenimento del parere;
13. che l'immobile in oggetto **ricade** **non ricade** in zona soggetta ad altri vincoli: Parco, Provincia, Cimiteriale, Vincolo idrogeologico ai sensi L.R. 45/89, Acque minerali, Genio Civile, A.N.A.S.;
14. che le opere in progetto **non sono** **sono** soggette al parere di conformità antincendio o al CPI dei Vigili del Fuoco per cui:  
si allega copia della ricevuta di presentazione del progetto al Comando dei Vigili del Fuoco, in data ..... ( il benestare ricevuto sarà presentato all'ufficio prima dell'inizio dei lavori)



**a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'**

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

**b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO**

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

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

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

**d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO**

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

**e) PROTEZIONE DAL RUMORE**

1. Controllo della pressione sonora: benessere uditivo

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

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

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

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

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

### a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

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

### b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

- **D.P.R. 26 maggio 1959, n. 689:** "Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, ai fini della prevenzione degli incendi, al controllo del Comando del Corpo dei Vigili del Fuoco".
- **Circolare del Ministero dell'Interno 14 settembre 1961, n. 91** "Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati a struttura in acciaio ad uso civile".
- **Circolare del Ministero dell'Interno 25 novembre 1969, n. 68:** "Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete".
- **D.P.R. 22 dicembre 1970, n. 1391:** "Regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966, n. 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici".
- **D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577** "Approvazione del Regolamento concernente l'espletamento dei servizi antincendi".
- **D.M. 1° febbraio 1986:** "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".
- **D.M. 16 maggio 1987, n. 246:** "Norme di sicurezza per gli edifici di civile

abitazione".

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

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

### d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO

- **D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547:** "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro".
- **Legge 5 marzo 1990, n. 46:** "Norme per la sicurezza degli impianti".

- **D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447:** "Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti".
- **Decreto Legislativo 19 settembre 1994, n. 626:** "Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.
- **Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 493:** "Attuazione della Direttiva 92/58/CEE concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro".
- **Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494:** "Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".

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

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

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

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

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

- **Legge 30 marzo 1971, n. 118:** "Conversione in legge del D.L. 30 gennaio 1971, n. 5 e nuove norme in favore di mutilati ed invalidi civili".
- **Legge 9 gennaio 1989, n. 13:** "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".
- **D.M. 14 giugno 1989, n. 236:** "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire

l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".

- **Legge 5 febbraio 1992, n. 104:** "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate".
- **D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503:** "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".



**- Progetto dell'impianto**

**Modello A**

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

**Modello B**

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

**Modello C**

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

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

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

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

sì                      no

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

Specificare attività:

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

## **ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento è stato approvato con:

- deliberazione del C.C. n. 23 in data 28 giugno 2010
- divenuto esecutiva in data 10 luglio 2010
- pubblicato per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 30. in data 29 luglio 2010

Bee li 05 agosto 2010

Visto:

Il Sindaco  
f.to Borella Alessandro

Il Segretario Comunale  
f.to dott.ssa Carla Viotti