



COMUNE DI  
**SAN MAURIZIO D'OPAGLIO**

PROVINCIA DI NOVARA

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Con adeguamento al T.U. dell'Edilizia D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

Approvato con D.C.C. n. 30 in data 28.04.2008  
Modificato con D.C.C. n. 58 in data 17.07.2009  
Modificato e integrato con D.C.C. n. 44 in data 25.11.2014  
Modificato con D.C.C. n. 16 in data 30.06.2015

## **INDICE**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

### **TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI**

- Art. 5 Certificato urbanistico (C.U.)  
Art. 6 Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)  
Art. 7 Richiesta di Permesso di Costruire, presentazione di D.I.A. – Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività o di Comunicazione e progetto Municipale.  
Art. 8 Rilascio del permesso di costruire  
Art. 9 Diniego del permesso di costruire  
Art. 10 Comunicazione dell'inizio dei lavori  
Art. 11 Voltura del permesso di costruire  
Art. 12 Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità

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

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

Art. 27 bis Disposizione transitoria

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

- Art. 28 Salubrità del terreno e della costruzione  
Art. 29 Allineamenti  
Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde  
Art. 31 Requisiti delle costruzioni  
Art. 31bis Solare termico, fotovoltaico e microgenerazione  
Art. 31ter Contenimento dei consumi energetici  
Art. 31quater Risparmio idrico  
Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni  
Art. 33 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private  
Art. 34 Interventi urgenti  
Art. 35 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione

#### **TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

- Art. 36 Altezza interna dei locali abitativi  
Art. 37 Antenne  
Art. 38 Chioschi e mezzi pubblicitari  
Art. 39 Coperture, canali di gronda, pluviali, raccolta ed accumulo delle acque meteoriche e di scarico acque grigie (dispositivi per la riduzione del consumo di acqua potabile)  
Art. 40 Cortili e cavedi  
Art. 41 Intercapedini e griglie di aerazione  
Art. 42 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni  
Art. 43 Muri di sostegno  
Art. 44 Numeri civici  
Art. 45 Parapetti e ringhiere  
Art. 46 Passaggi pedonali e marciapiedi  
Art. 47 Passi carrabili  
Art. 48 Piste ciclabili  
Art. 49 Portici e "pilotis"  
Art. 50 Prefabbricati  
Art. 51 Rampe  
Art. 52 Recinzioni e cancelli  
Art. 53 Serramenti  
Art. 54 Servitù pubbliche  
Art. 55 Soppalchi

- Art. 56 Sporgenze fisse e mobili  
Art. 57 Strade private  
Art. 58 Terrazzi, verande, e serre accessorie alle abitazioni

#### **TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE**

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

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

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

#### **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI**

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

## ALLEGATI

|                |                 |  |
|----------------|-----------------|--|
| <b>Modello</b> | <b>1</b>        | Certificato Urbanistico (C.U.)   |
| <b>Modello</b> | <b>1 bis</b>    | Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)   |
| <b>Modello</b> | <b>2</b>        | Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)   |
| <b>Modello</b> | <b>3</b>        | Richiesta del Permesso di Costruire  |
| <b>Modello</b> | <b>4</b>        | Relazione Illustrativa del Progetto Municipale   |
| <b>Modello</b> | <b>5</b>        | Scheda urbanistica   |
| <b>Modello</b> | <b>6</b>        | Permesso di costruire  |
| <b>Modello</b> | <b>7</b>        | Denuncia di Inizio di Attività Edilizia  |
| <b>Modello</b> | <b>7 bis</b>    | Segnalazione Certificato di Inizio Attività  |
| <b>Modello</b> | <b>7 ter</b>    | Comunicazione inizio lavori e/o titoli equipollenti  |
| <b>Modello</b> | <b>7bis-ter</b> | Comunicazione inizio lavori (attività libera)  |
| <b>Modello</b> | <b>8</b>        | Comunicazione di Inizio dei Lavori   |
| <b>Modello</b> | <b>9</b>        | Comunicazione di Fine Lavori   |
| <b>Modello</b> | <b>10</b>       | Richiesta del certificato di agibilità   |
| <b>Modello</b> | <b>11</b>       | Certificato di agibilità   |
| <b>Modello</b> | <b>12</b>       | Atto di Impegno per Interventi Edificatori nelle Zone Agricole   |
| <b>Modello</b> | <b>13</b>       | Richiesta autorizzazione paesaggistica in subdelega  |
| <b>Modello</b> | <b>13bis</b>    | <i>Richiesta autorizzazione paesaggistica in subdelega ordinaria</i>   |
| <b>Modello</b> | <b>14</b>       | Relazione Paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata (D.P.C.M.12.12.2005) |
| <b>Modello</b> | <b>15</b>       | Relazione Paesaggistica (D.P.C.M. 12.12.2005)  |
| <b>Modello</b> | <b>16</b>       | Autorizzazione paesaggistica in subdelega  |
| <b>Modello</b> | <b>16bis</b>    | <i>Autorizzazione paesaggistica in subdelega semplificata</i>  |
| <b>Modello</b> | <b>17</b>       | Richiesta parere alla “Commissione Locale per il Paesaggio” ai sensi dell’art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.                           |
| <b>Modello</b> | <b>18</b>       | Richiesta di compatibilità paesaggistica   |
| <b>Modello</b> | <b>19</b>       | Accertamento di compatibilità paesaggistica  |

## APPENDICE ALL'ART. 31

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

## ALLEGATO ALL'ART. 7 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

**ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

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

1. Il Regolamento Edilizio, in conformità con quanto disposto all'art. 2 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo"), disciplina:
  - a) la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione Edilizia;
  - b) gli adempimenti inerenti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e le relative procedure;
  - c) i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici;
  - d) l'inserimento ambientale, i requisiti prestazionali ed il decoro del prodotto edilizio;
  - e) le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti;
  - f) l'esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri;
  - g) la vigilanza e le sanzioni.
2. Il Regolamento contiene in allegato i modelli secondo i quali devono essere redatti gli atti dei procedimenti.

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

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.
2. La nomina della Commissione Edilizia è facoltativa.
3. Il Consiglio Comunale ne conferma o meno la indispensabilità con la deliberazione prevista dall'art. 41 della Legge 27 dicembre 1997 n. 449.
4. La Commissione è composta dal Responsabile del Servizio e da n. 5 componenti.
5. Alla nomina della Commissione Edilizia provvede la Giunta Comunale con propria Deliberazione, previo avviso pubblico di ricerca delle candidature, fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, tra i professionisti iscritti all'Albo o all'Ordine dei Geometri, Ingegneri, Architetti, Geologi, Agronomi e Avvocati, da pubblicarsi sul sito internet del Comune per almeno quindici giorni. Il Presidente è eletto dalla Commissione stessa nella prima seduta. I membri nominati dalla Giunta Comunale potranno essere rieletti una sola volta consecutivamente.
6. In caso di assenza o impedimento del Presidente la Commissione è convocata dal Responsabile del Servizio e presieduta dal componente presente più anziano di età.
7. Non possono fare parte della Commissione Edilizia parenti o affini fino al quarto grado dei componenti del Consiglio e della Giunta del Comune di San Maurizio d'Opaglio.
8. I componenti della Giunta e del Consiglio Comunale sono incompatibili con la carica di componente della Commissione Edilizia.

9. La Commissione rimane in carica fino alla nomina da parte della Giunta Comunale della nuova Commissione.
10. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a propria sostituzione.
11. I componenti della Commissione decadono:
  - a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate ai precedenti commi 7 e 8;
  - b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
12. La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale.
13. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dal ricevimento della lettera di dimissioni.
14. Le disposizioni di cui al comma 5 del presente articolo si applicano dal primo giorno successivo al rinnovo del Consiglio Comunale.

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

1. La Commissione Edilizia ha competenza per gli interventi edilizi che non ricadono nelle aree del territorio comunale soggette al vincolo paesaggistico ambientale ovvero tra gli insediamenti residenziali a carattere storico-artistico-documentario (centri storici) individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77.
2. La Commissione, nei limiti di cui al comma 1, esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:
  - a) il rilascio di permessi di costruire, i progetti di opere pubbliche;
  - b) l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati;
  - c) S.U.E. strumenti urbanistici Esecutivi.
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 urbanistiche ed altri atti di negoziazione con i privati;
  - c) regolamenti edilizi e loro modifiche;
  - d) pareri edilizi in genere.

### **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. Il Sindaco designa il dipendente chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione, in sua assenza le funzioni vengono svolte dal Responsabile del Servizio, nel primo caso senza diritto di voto, nel secondo con diritto di voto.

3. 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.
4. 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 Permessi di Costruire; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
5. 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.
6. 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, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
7. La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.
8. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede numerate.
9. 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.
10. Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione e dai membri componenti.

## **TITOLO II**

### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI**

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

1. La richiesta del certificato urbanistico (C.U.) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.
2. Il certificato urbanistico è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia 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 dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:
    - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
    - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
    - c) le modalità d'intervento consentite;
    - d) la capacità edificatoria consentita;
    - e) i vincoli incidenti sull'immobile.
  3. Il C.D.U. è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.
-

- In caso di mancato rilascio nel termine di cui al comma 2, 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, nel caso in cui 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, presentazione di D.I.A. – Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività o di Comunicazione 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, a secondo della casistica i seguenti titoli abilitativi, che potranno variare, a seguito di modifiche legislative:
  - Permesso di Costruire;
  - D.I.A – Denuncia di Inizio Attività;
  - S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
  - Comunicazione Inizio Lavori (asseverata e non);ai sensi delle vigenti norme in materia, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.
2. La richiesta di Permesso di Costruire è composta dai seguenti atti:
  - a) domanda indirizzata all'Autorità comunale contenente:
    - i. generalità del richiedente;
    - ii. numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
    - iii. 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 sia tenuto, a norma di legge o per specifica indicazione degli strumenti urbanistici, oppure 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, oppure se richiesto dalla legge o da specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, da una bozza di convenzione urbanistica, redatta sulla base del modello predisposto dalla Regione Piemonte.
4. Il progetto municipale è formato dai seguenti elaborati:
  - a) estratto della mappa catastale;
  - b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
  - c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100, 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei

- materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;
- d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; e. documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente, nel caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
  - e) 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;
  - f) 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.);
  - g) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100, 1:200 per il produttivo) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte e particolari costruttivi (in scala 1:10; 1:20) nel caso di particolari interventi; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
    - i. 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;
    - ii. le sezioni, in numero adeguato, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
    - iii. i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
    - iv. i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
    - v. 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;
  - h) relazione illustrativa 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, se presentata quale istanza segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.
8. La richiesta di Permesso di Costruire è redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento.
9. Per la D.I.A. – Denuncia Inizio Attività, la S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività o la C.I.L. – Comunicazione Inizio Attività, occorre la presentazione di un progetto municipale costituito dagli atti di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6.

10. Denuncia, Segnalazione o Comunicazione, sono redatti secondo i modelli allegati al presente Regolamento.

-----  
- La definizione degli interventi di manutenzione ordinaria, in conformità all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.4.1984, è contenuta negli allegati al Regolamento Edilizio.  
-----

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

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ed è notificato all'interessato. Lo stesso è redatto in forma scritta secondo il modello allegato al presente Regolamento.
2. Tutte le istanze ed i permessi di costruire rilasciati sono annotati nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica. Dell'avvenuto rilascio dei permessi di costruire è altresì data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del Comune.
3. I permessi di costruire 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);
  - 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 dal responsabile dello sportello unico dell'edilizia, è allegato al permesso di costruire, 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, con le relative motivazioni ;
- p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al permesso di costruire corredate dalle motivazioni di merito;
- 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**

1. Il diniego del permesso di costruire è assunto dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, previa eventuale e discrezionale acquisizione del parere, non vincolante, della Commissione Edilizia.
2. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, prima della formale adozione di un provvedimento di diniego, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo comma interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine per la presentazione delle stesse. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale di diniego.
3. Il provvedimento di diniego deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge, di strumento urbanistico o di regolamento, che impediscono il rilascio del permesso di costruire.
4. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.
5. Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per il diniego della Denuncia di Inizio Attività.

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

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare con atto scritto allo Sportello Unico dell'Edilizia comunale la data di inizio dei lavori, entro i termini previsti nel titolo abilitativo in possesso.
2. La comunicazione di inizio lavori è redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve menzionare:
  - a) la data prevista per l'inizio delle opere, il riferimento al titolo abilitativo, l'indirizzo del cantiere;
  - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
  - c) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;

- d) l'avvenuto deposito della documentazione inerente il contenimento energetico degli edifici, ove presenti;
  - d) l'attestazione di avvenuta trasmissione agli enti competenti della notifica preliminare ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 494/96 in materia di sicurezza dei cantieri ovvero l'indicazione dei motivi di esclusione dai predetti obblighi.
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota allo Sportello unico dell'Edilizia, a cura del titolare dell'istanza, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.
  4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia 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, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

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

1. Il trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare (variazione d'intestazione o voltura), deve essere richiesto allo Sportello unico dell'Edilizia contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.
2. L'istanza di variazione o voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al permesso di costruire.
3. La variazione d'intestazione o voltura del permesso di costruire è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.
4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.
5. Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per il trasferimento ad altro titolare della Denuncia di Inizio Attività.

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

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di motivata proroga o di un'ulteriore permesso di costruire o presentazione di D.I.A. e/o S.C.I.A. per le opere mancanti, il titolare del permesso di costruire o di D.I.A e/o S.C.I.A. deve comunicare allo Sportello Unico dell'Edilizia con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita o denunciata.  
Dove previsto dalla normativa nazionale e regionale, per le opere escluse dalla richiesta del certificato di agibilità, a firma di un tecnico abilitato, attestazione di conformità dell'opera al progetto presentato con contestuale ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

2. Contestualmente o successivamente nel termine di 15 giorni dall'ultimazione prescritto dall'art. 25 del DPR n°380/2001 e s.m.i., il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A. e/o S.C.I.A. richiede allo sportello unico dell'edilizia, se dovuto ai sensi dell'art. 24 del medesimo decreto, il certificato di agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di agibilità sono redatte secondo i modelli allegati al presente Regolamento.

- 
- Il certificato di agibilità comprende le cosiddette certificazioni di "usabilità" o "agibilità" delle costruzioni.
  - Le disposizioni richiamate al comma 1 punto 2 e comma 2 sono attualmente contenute nel D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.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.

### **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 (N<sub>p</sub>)**

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori

terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

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

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

Ai fini della misurazione della distanza di cui alla precedente lettera a) non sono considerate costruzioni i bassi fabbricati come definiti nel P.R.G.C..

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

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

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

---

- Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della pubblica amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (art. 21 ultimo comma L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

---

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

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

---

- Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della pubblica amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (art. 21 ultimo comma L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **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 aerazione.
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.  
Nelle aree produttive di completamento in caso di interventi di nuova costruzione o ampliamento deve essere sistemata e mantenuta a verde privato con adeguata alberatura di alto fusto almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto edificabile.  
In tutte le altre aree nel caso di interventi di nuova costruzione deve essere sistemata e mantenuta a verde privato con adeguata alberatura di alto fusto almeno il 30% dell'area libera del lotto edificabile.  
Con le nuove costruzioni dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione stessa ed in forma definitiva, alberi d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 70 mq. di area a verde privato.  
La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti deve essere fatta fra quelle tipiche della zona.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
6. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per la viabilità, l'incolumità pubblica o per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
7. Gli interventi edilizi dovranno prevedere la ricostruzione della eventuale piantumazione danneggiata in fase di cantiere attraverso tecniche di rivegetazione e rinaturalizzazione.
8. Prevedere in fase di progettazione degli spazi verdi pubblici il ripristino o mantenimento delle peculiarità vegetazionali originarie delle aree interessate e il mantenimento della continuità con eventuali habitat adiacenti, la semina e messa a dimora di specie autoctone con preferenza per quelle più adattabili all'ambiente in cui si opera e l'esclusione delle specie infestante/invasive e adozione di barriere arboree lungo gli insediamenti residenziali ed industriali con lo scopo di contenere l'impatto sia in termini di sostanze emesse che in termini di diffusione delle stesse, ma anche di valorizzare la biodiversità e la connettività ecologica del territorio.
9. Prevedere durante la fase di cantiere tutte le misure possibili volte alla tutela del suolo, laddove gli interventi interferiscano, anche puntualmente, in aree dove sia accertata la presenza di terreno vegetale.

10. Provvedere durante le prime fasi di allestimento dei cantieri all'asportazione dello strato superficiale del suolo. Le volumetrie asportate dovranno essere stoccate temporaneamente nell'ambito del sito in maniera tale da poter essere riutilizzate per gli interventi di realizzazione degli spazi verdi.
11. Preferire nelle aree di pertinenza l'utilizzo di soluzioni che permettano il maggior mantenimento del suolo (parcheggi inerbiti, autobloccanti, prato armato ecc.) in condizioni di permeabilità.

### **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 dei cantieri e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore. Sono inoltre integralmente richiamate le disposizioni all'uopo previste al Titolo III del Codice Civile.
2. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono elencate nell'Appendice allegata e 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 allo Sportello Unico dell'Edilizia 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; lo Sportello Unico dell'Edilizia, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.
5. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatorio, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

### **Art. 31bis Solare termico, fotovoltaico e microgenerazione**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e comunque nei casi degli interventi previsti dall'art. 18 della L.R. 13/07, è fatto obbligo di installare impianti a pannelli solari termici integrati nella struttura edilizia, dimensionati in modo da coprire almeno il 60% del fabbisogno annuale di energia primaria richiesto per la produzione di acqua calda sanitaria dell'edificio.
2. Per gli edifici di nuova costruzione, compresi i casi di ricostruzione del fabbricato a seguito della sua demolizione totale, è obbligatorio garantire una produzione energetica da fonti rinnovabili non inferiore a 1kW per ciascuna unità immobiliare residenziale e non inferiore a 5kW per fabbricati industriali, commerciali, terziari, direzionali e opere di urbanizzazione secondaria di superficie utile non inferiore a 100 mq.  
I calcoli ed il dimensionamento del sistema di generazione devono essere inseriti nell'apposito capitolo della relazione ai sensi dell'art. 28 Legge 10/91 e s.m.i., redatta secondo l'Allegato E del D.Lvo 311/2006, corredati dalla disposizione planimetrica dei pannelli e di relazione di calcolo sull'intervento. Da tale relazione di calcolo dovrà risultare, in modo chiaro ed inequivocabile, l'eventuale necessità di collocare i pannelli su eventuali apposite strutture a terra o manufatti in elevazione.
3. Ai fini dell'inserimento ambientale i pannelli devono essere collocati prioritariamente sulla copertura dell'edificio. Ove la superficie della copertura, tenuto conto anche dell'irraggiamento solare, non risulti sufficiente ad ottenere la produzione stabilita, possono essere realizzate apposite strutture a terra, sia in aderenza all'edificio principale, sia isolate all'interno del lotto di pertinenza, per l'alloggiamento dei suddetti pannelli. Se per motivi tecnici, anche tali soluzioni non fossero sufficienti, possono essere realizzati appositi manufatti in elevazione. In ogni caso i pannelli devono essere collocati in modo il più possibile integrato con le strutture che li ospitano.  
Il posizionamento di pannelli sulla copertura di bassi fabbricati posti a confine dovrà comunque rispettare i disposti del Codice Civile.  
Le strutture e i manufatti di cui sopra non rientreranno nel computo delle superfici coperte realizzabili sul lotto considerato, fatte salve le norme sulle distanze per manufatti in elevazione.  
Gli eventuali serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente collocati all'interno degli edifici. Sono fatte salve le valutazioni da parte dell'Ufficio Urbanistica e/o Commissioni Comunali in merito al corretto inserimento ambientale dei manufatti e/o autorizzazioni previste dalle norme vigenti per immobili ricadenti nei centri storici, in ambiti sottoposti a vincolo storico-artistico e paesaggistico o di interesse ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. e i. e D.Lvo 42/04 e s.m. e i..
4. Nel caso di impianti per la produzione di energia elettrica diversi dal fotovoltaico, per i quali non è previsto l'impiego di pannelli, gli elementi e/o le parti di impianto esterne devono essere dettagliatamente descritte nel capitolo appositamente dedicato all'interno della relazione ai sensi dell'art. 28 Legge 10/91 e s.m.i. e corredate di specifica relazione circa l'inserimento acustico-ambientale degli elementi.
5. Al fine di incentivare la diffusione della microgenerazione, detta tecnologia può essere considerata alternativa alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. I calcoli ed il dimensionamento del sistema di micro cogenerazione devono essere inseriti nell'apposito capitolo della relazione ai sensi dell'art. 28 Legge 10/91 e s.m.i., redatta secondo l'Allegato E del D.Lvo 311/06, corredati dalla disposizione planimetrica e di relazione di calcolo sull'intervento.
6. Per microgenerazione si intende la cogenerazione di taglia inferiore ai 50 kW (potenza elettrica installata); tale definizione è stata introdotta dalla direttiva 2004/8/CE. In maniera

semplificata si intende col termine cogenerazione la produzione combinata di elettricità e calore; nella cogenerazione le due energie, cioè l'elettricità e il calore, vengono prodotte in cascata con un unico sistema, con conseguenti minori costi e minori emissioni inquinanti rispetto alla produzione separata di elettricità e di calore.

7. Gli interventi essenzialmente mirati all'incremento dell'efficienza energetica dell'edificio, che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché gli impianti fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono di norma considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del DPR 380/01 e s.m.i., qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso; in tale caso, è sufficiente una comunicazione preventiva al comune, fatte salve le valutazioni e/o autorizzazioni previste dalle norme vigenti per immobili ricadenti nei centri storici, in ambiti sottoposti a vincolo storico-artistico e paesaggistico o di interesse ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. e i. e D.Lvo 42/04 e s.m. e i..

### **Art. 31ter Contenimento dei consumi energetici**

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione e comunque nei casi previsti dall'art. 19 della L.R. 13/07, composti da più di quattro unità abitative, allo scopo di ridurre i consumi di combustibile incentivando la gestione energetica autonoma, devono essere previsti impianti di riscaldamento e/o di raffrescamento centralizzati dotati obbligatoriamente di sistemi per la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per riscaldamento invernale e per il raffrescamento estivo così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è suggerita altresì, anche in caso di interventi sugli edifici esistenti non contemplati al comma precedente, l'installazione di opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.).
3. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, sono consentite le modalità di determinazione dei volumi, delle superfici, dei rapporti di copertura e delle distanze minime in deroga a quanto previsto, con le modalità stabilite all'art. 11 del D.Lvo 115/08, ed all'art. 8 della L.R. 13/07, in particolar modo:
  - a) edifici di nuova costruzione ed ampliamento: per il calcolo dei volumi e delle superfici, detrazione fino a 25 cm oltre i 30 cm per gli elementi verticali e di copertura e detrazione fino a 15 cm oltre i 30 cm per gli elementi orizzontali intermedi; nel rispetto dei suddetti limiti, è possibile derogare alle distanze tra edifici, dalle strade e dai confini, nonché alle altezze massime. Quanto sopra a condizione di una riduzione del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lvo 192/2005 e s. m. ed i., da certificarsi prima del rilascio del Permesso di Costruire o al momento della presentazione della D.I.A.;
  - b) interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti: per il calcolo dei volumi e delle superfici, detrazione fino a 25 cm per gli incrementi di spessore degli elementi verticali e di copertura, con relativa deroga, fino ad un massimo di 20 cm, per le distanze tra edifici, dalle strade e dai confini, mentre le altezze massime derogano fino ad un massimo di 25 cm per il maggior spessore delle coperture. Quanto sopra a condizione di una riduzione del 10% dei limiti di trasmittanza previsto dal D.Lvo 192/05 e s. m. ed i., da certificarsi

prima del rilascio del Permesso di Costruire o al momento della presentazione della D.I.A., e compatibilmente con la salvaguardia di facciate e murature di pregio storico artistico ai sensi dell'art.8, comma 5, della L.R. 13/07;

- c) le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici.
4. Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi previsti dal D.Lvo 192/05 e s.m. ed i., è previsto il rispetto dei parametri valutativi di legge finalizzati alla qualificazione e certificazione energetica, nonché il rispetto del Piano Regionale per il Risanamento e la Tutela della Qualità dell'aria - Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale ed il condizionamento, approvato con D.C.R. 11.01.2007 n. 98-1247, così come peraltro stabilito al Capo II artt.li 4 e 5 della L.R. 13/07.

### **Art. 31quater Risparmio idrico**

1. E' fatto obbligo di realizzare accumuli per lo sfruttamento dell'acqua piovana nell'ambito delle realizzazioni di edifici nuovi, di ristrutturazioni urbanistiche e di ristrutturazioni edilizie di interi fabbricati, quando la superficie permeabile del lotto è superiore a 1000 mq (ivi comprese le aree sistemate a verde).
- Gli impianti di recupero dell'acqua piovana potranno essere utilizzati:
- a) in sostituzione dell'acqua potabile per l'irrigazione di giardini e orti;
  - b) in sostituzione dell'acqua potabile per le pulizie;
  - c) in ambito industriale con analoga funzione oltre a quella strettamente legata ai processi produttivi.
- Indipendentemente dalla dimensione del lotto, qualora venga proposto un impianto di distribuzione dell'acqua di tipo duale, che preveda l'utilizzo dell'acqua piovana, o proveniente da pozzi di prima falda, in sostituzione dell'acqua potabile per il risciacquo dei wc, si provvederà alla riduzione degli oneri di urbanizzazione nella misura pari al 10% dell'importo dovuto.
2. Gli impianti di recupero dell'acqua piovana saranno costituiti fondamentalmente da serbatoio di accumulo e pozzo di dispersione e potranno essere unifamiliari o condominiali, per singola unità produttiva, di servizio, commerciale ecc. o collettiva.
3. I dati principali per il dimensionamento degli impianti sono:
- a) la precipitazione annua in mm. o in lt/mq
  - b) la superficie di raccolta intesa come superficie coperta dell'edificio comprese tettoie, terrazze, cortili, calcolata come superficie impermeabile esposta alla pioggia escluse le superfici di viabilità.
  - c) il progetto edilizio sarà accompagnato da una breve relazione giustificativa del dimensionamento.
4. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili – così come richiamato all'art. 39 del presente Regolamento, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate

### **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, a ristrutturazione, ad ampliamento, a sopraelevazione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
3. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione e sentita la Commissione Edilizia, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
4. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'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.
6. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentita la Commissione Edilizia, potrà inoltre stabilire prescrizioni particolari per quanto riguarda la disposizione planimetrica, la dislocazione dei volumi ed il carattere architettonico degli edifici, in particolare per quelli prospicienti piazze, slarghi e spazi pubblici e per gli edifici che dovessero sorgere in vicinanza di monumenti od aree di pregio artistico o di interesse storico, ambientale e /o documentario. In sede di progettazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi l'assetto urbanistico e l'impianto planivolumetrico degli edifici dovrà rispettare i caratteri delle preesistenze e dovrà tendere alla valorizzazione delle visuali panoramiche ed ambientali; garantire risoluzioni unitarie, improntate a criteri di buon soleggiamento degli edifici e degli spazi liberi; realizzare la migliore organizzazione dei servizi, delle aree di arredo e dei rapporti fra le destinazioni funzionali ammesse e le aree pubbliche o private di uso collettivo. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di importanza e testimonianza artistica, ambientale e/o documentaria, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limiti di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.
7. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, in riferimento ai commi 3-4-5-6, facoltativamente richiede l'intervento della Commissione Edilizia ogni qual volta abbia esigenza di confrontarsi in ordine a pratiche edilizie particolari e di non facile interpretazione.
8. In sede di progettazione degli edifici, in caso di arretramento di fabbricati in costruzioni a cortina continua, la proprietà è tenuta a sistemare i fianchi ed i frontespizi laterali e ad eseguire quelle opere che il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia crederà di prescrivere ai fini del decoro dell'ambiente urbano.
9. Al fine di ottenere un migliore inserimento e rapporto con le preesistenze ambientali ritenute meritevoli di una azione di salvaguardia, le presenti norme orientano ed indirizzano i progettisti nella stesura dei progetti e la Commissione Edilizia nel loro esame.

**9.a) "Insediamenti residenziali a carattere storico-artistico-documentario":**

Le presenti norme sono da intendersi quali prescrizioni di massima e fanno salve le eventuali prescrizioni di dettaglio contenute negli elaborati di P.R.G. per i singoli edifici.

Installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico:

- l'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, è consentita esclusivamente se di tipo interrato;
- si intendono comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione;

Materiali di copertura :

- obbligo al mantenimento delle coperture in coppi o simili, riutilizzando ove possibile in caso di rifacimento totale i materiali preesistenti ovvero in caso di impossibilità materiali tradizionali in pietra o laterizio in conformità alle caratteristiche degli edifici circostanti;
- obbligo al mantenimento di strutture portanti delle coperture in legno con le pendenze originali e delle sporgenze di gronda secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale appropriato e tecnologie tipiche;

Terrazzi a pozzetto e aperture di serramenti in falda:

- le aperture di serramenti in falda o la realizzazione di terrazzi a pozzetto non devono superare il 10% della superficie della falda di copertura;

Materiali di rivestimento esterno:

- obbligo al mantenimento delle facciate in mattoni a vista o pietra a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo;
- i materiali di finitura esterna devono essere di tipo tradizionale e prevedere per le pareti intonacate tinteggiatura appropriata;
- non sono ammessi rivestimenti plastici nè piastrellature di alcun genere, con l'eccezione di elementi od apparati decorativi puntuali; sono ammesse le zoccolature in pietra chiara, a piano sega o martellate, purché non in formato di piastrelle, sino all'altezza massima di mt. 1.00;
- i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali devono uniformarsi alle caratteristiche dell'intonaco originario esistente, ed in mancanza di precise indicazioni sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a rustico, a cazzuola o spruzzato;
- le tinteggiature e i rivestimenti devono essere autorizzati sulla base di campioni colore e schemi tipo a corredo della documentazione progettuale;
- obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi realizzati con tecniche e materiali, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche locali.

Strutture portanti :

- obbligo al mantenimento, alla conservazione, al restauro e al consolidamento di tutte le strutture portanti orizzontali ad archi a volta, in legno o ferro misto laterizio per gli edifici di maggiore pregio storico-artistico-documentario individuati nel P.R.G.;
- obbligo al mantenimento, restauro e consolidamento o rifacimento delle strutture portanti orizzontali originali in tutte le parti esterne che evidenzino il processo tecnologico e costruttivo anche in parti comuni all'interno dell'edificio;
- per i balconi esterni ed interni, balconcini, loggiati, obbligo al mantenimento, conservazione e consolidamento di quelli originali in pietra o ferropietra o legno;
- ogni operazione di consolidamento deve essere eseguita con le tecniche proprie del restauro.

Caratteri tipologici:

- obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati, logge, ecc..) riferendosi sempre comunque alla necessità di adeguare la qualità e presenza dei servizi igienico-sanitari e tecnologici agli standards attuali ;

- obbligo al rispetto dei rapporti spaziali e delle dimensioni , anche in deroga alle norme igienico-edilizie in vigore, tipiche delle aperture esterne (porte, porte balcone, finestre);
- il ripristino di aperture esterne occluse nel tempo può essere richiesto, sentito il parere vincolante della Commissione Edilizia, per tutti gli edifici di maggiore pregio storico-artistico-documentario individuati nel P.R.G.;
- nella formazione di nuove aperture a piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie in ogni caso deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.
- le vetrine o insegne commerciali che caratterizzano l'ambiente urbano con la loro presenza vanno mantenute e conservate in efficienza.

Pavimentazioni interne:

- obbligo al mantenimento ed alla conservazione di quelle di particolare pregio e valore che fanno parte integrante dei caratteri architettonici e costruttivi degli edifici di maggiore pregio storico-artistico-documentario individuati nel P.R.G.;

Autorimesse:

- sono ammesse nell'ambito dei corpi principali se già in presenza di normali condizioni di accessibilità veicolare con un allargamento massimo di mt. 2.50;

Serramenti esterni e sistemi di oscuramento:

- obbligo al mantenimento e conservazione di tutti gli elementi decorativi di finitura e disegno eventualmente presenti negli edifici di maggiore pregio storico-artistico-documentario individuati nel P.R.G.;
- obbligo al mantenimento, conservazione e ripristino dei serramenti esterni in legno al naturale e tinteggiati secondo le specchiature e particolari costruttivi tipici della zona;
- gli oscuramenti esterni devono essere realizzati a mezzo di "persiane" o "antoni" con materiali, fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Aree inedificate :

- sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione agli impianti colturali;
- sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale;
- possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali , al consolidamento o alla sistemazione dei terreni, o utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole;
- in caso di deterioramento è fatto obbligo di eseguire gli interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente, quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio cortine, viottoli, antichi percorsi , ecc. );
- é fatto d'obbligo il mantenimento e la conservazione delle cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni.

Realizzazione di nuove attività commerciali e rinnovo di quelle esistenti:

- per i nuovi insediamenti commerciali la formazione di vetrine ai piani terreni deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi;
- i serramenti delle aperture debbono realizzarsi preferibilmente in legno;
- sui paramenti esterni è prescritto l'uso dell'intonaco stabilizzato al civile o tirato al rustico fine e tinteggiato o con impasto in graniglie;
- non sono ammessi rivestimenti plastici nè piastrellature di alcun genere, con l'eccezione di elementi od apparati decorativi puntuali; sono ammesse e consigliate fino all'altezza di mt. 0,70 le zoccolature in pietra, a piano sega o martellate, purché non in formato di piastrelle; tali zoccolature sono comunque consentite fino ad un'altezza massima coincidente con il solaio a servizio del piano terreno;

- sui fronti strada e verso spazi pubblici sono consigliate colorazioni tali da differenziare, nelle campiture delle facciate, i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni di aperture, zoccolature e marcapiani.

**9.B) "Insediamenti residenziali esistenti o di completamento e assimilati":**

Materiali di copertura :

- per i fabbricati oggetto di ristrutturazione o ampliamento i materiali di copertura dovranno uniformarsi ove possibile a quelli esistenti ovvero alle caratteristiche degli edifici circostanti;
- per i fabbricati di nuova edificazione è consentito l'uso di qualsiasi tipo di materiale a condizione che ne venga dimostrato il corretto inserimento ambientale nel contesto edificato di riferimento;

Materiali di rivestimento esterno:

- obbligo al mantenimento delle facciate in mattoni a vista o pietra a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo;
- obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi realizzati con tecniche e materiali, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche locali.
- i materiali di finitura esterna devono essere di tipo tradizionale e prevedere, per le pareti intonacate, tinteggiatura appropriata;
- le tinteggiature e i rivestimenti devono essere autorizzati sulla base di campioni colore e schemi tipo a corredo della documentazione progettuale;

Serramenti esterni:

- per i fabbricati oggetto di ristrutturazione o ampliamento i serramenti esterni dovranno, ove possibile, uniformarsi a quelli esistenti;
- per i fabbricati di nuova edificazione, ovvero nel caso di sostituzione completa dei serramenti esterni, è consentito l'uso di qualsiasi materiale a condizione che ne venga dimostrato il corretto inserimento ambientale nel contesto edificato di riferimento;

Aree inedificate :

- sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale;
- possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali , al consolidamento o alla sistemazione dei terreni, o utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole;

Realizzazione di nuove attività commerciali e rinnovo di quelle esistenti:

- per i nuovi insediamenti commerciali la formazione di vetrine ai piani terreni deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi;
- sui fronti strada e verso spazi pubblici sono consigliate colorazioni tali da differenziare, nelle campiture delle facciate, i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni di aperture, zoccolature e marcapiani.

**9.C) " Insediamenti residenziali o assimilati soggetti al Piano Paesistico Fascia Lago":**

Su tutti gli edifici residenziali esistenti e accatastati alla data di adozione regionale del PP, non individuati in cartografia o non censiti, sono consentiti gli interventi di: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento del 20% per adeguamenti igienico – funzionali nel rispetto dei seguenti commi.

In fase di adeguamento al PP, il PRG dovrà censire gli edifici secondo l'uso di materiali per i parametri murali e per le coperture evidenziando quelli ancora coperti con piode e i muri

ancora in pietra a vista. Per questi ultimi dovrà essere prescritto il mantenimento delle caratteristiche presenti. Per tutti gli altri sarà prescritto:

- il ripristino della copertura in piode per gli edifici costruiti originariamente con tale caratteristica e che hanno subito recenti interventi di sostituzione;
- l'uso dei coppi curvi piemontesi in laterizio colore naturale, non antichizzato, per gli edifici più antichi costruiti indicativamente prima del 1900;
- l'uso di marsigliesi o coppi curvi piemontesi in laterizio colore naturale, non antichizzato, per gli edifici di più recente costruzione.

Per gli edifici di nuova costruzione si prescrive l'uso di tegole marsigliesi o coppi curvi piemontesi in laterizio colore naturale, non antichizzato.

La pietra a vista deve essere a conci di diverse dimensioni e colori, come sulle schede allegate. Evitare le pietre troppo squadrate e a corsi paralleli e uniformi.

Queste indicazioni orientative devono essere espressione, più che nell'apparenza dell'edificio, nella sua sostanza, cioè la struttura costruttiva in relazione ai materiali usati. Per esempio la scelta di tecnologie che prevedono l'uso di travi di legno per il tetto (non travi lamellari ma parti di tronchi veri e propri) connesse secondo le tecniche costruttive locali, già di per sé definisce dimensionalmente, come pendenze, aggetti ed altri dettagli una parte di grande rilievo formale dell'edificio.

Il rispetto di queste tecnologie, pur lasciando spazio alle più ampie possibilità, creative, porta quasi di necessità alla costruzione di un edificio congruente al contesto ambientale.

Tuttavia anche l'uso di tecnologie e di materiali più recenti, come per esempio l'acciaio e il calcestruzzo può essere preso in considerazione, per gli edifici meno vicini al bordo del lago. In questo caso il riferimento al contesto ed il rispetto delle sue "regole" armoniche potrebbero essere attuati attraverso analogie formali e dimensionali. Le coperture debbano essere in ogni caso realizzate in pietra vicino al lago o in coppi più lontano, per l'importanza paesistica che la copertura ha, anche vista da grande distanza (vedi per esempio foto panoramiche di Lagna) e la sua capacità di costruire un elemento caratterizzante l'ambiente.

L'edificio deve comunque inserirsi nel terreno in modo "naturale", cioè con meno sbancamenti e movimenti in terra possibile, o meglio, senza alterare i profili esistenti del terreno. Eventuali parti sotterranee, posti auto o cantine, devono essere ricoperte ricostruendo il profilo naturale. L'accesso a questi spazi sotterranei non deve avvenire di fronte al lago o parallelamente alla sede stradale, ma essere inclinato e defilato. Non vanno previste strade o rampe interne alle proprietà se non i brevi tratti e i piccoli spazi indispensabili all'accesso e alla sosta di un numero di auto proporzionato alle necessità dell'edificio, mascherandole fin dove è possibile dall'esterno.

Norme in sintesi (le norme sono meglio specificate nelle "Schede riguardanti i criteri progettuali" allegate al Piano Paesistico):

- 1) Le tecniche costruttive e i materiali per la struttura degli edifici compresi quelli di nuova costruzione dovranno essere esclusivamente quelli tradizionalmente usati in luogo, in particolare:
  - muratura di pietra a vista irregolare con corsi stilati con malta di calce come indicato sulle schede (vedi schede muratura);
  - muratura di pietra e di laterizio intonacata con malta di calce, e intonaco tradizionale, non tirata a frettazzo ma lisciata come negli edifici antichi (pre-50); le colorazioni dell'intonaco esterno sono regolate da apposite schede;
- 2) I manti di copertura saranno in piode sottili (spessore da 3 a 5 cm), in coppi o tegole in laterizio secondo le indicazioni del censimento di cui al terzo comma del presente articolo;
- 3) In alcuni degli edifici esistenti pre-50 classificati dal Piano come "edifici alterati o degradati" (vedi planimetrie e schede edifici) sono ammessi cambi di destinazione e limitati aumenti volumetrici con i criteri indicati sulle schede degli edifici e con le modalità esecutive illustrate in questo stesso articolo;

- 4) Per gli edifici pre-50 classificati dal piano come alterati o degradati fatta salva diversa disposizione contenuta nelle schede riguardanti gli edifici, faranno testo foto d'epoca o eventualmente vecchie stampe che ne permettano la eventuale ricostruzione sia volumetrica che di dettaglio. In questi casi potrà essere attuato un aumento volumetrici fino ad un massimo del 20% con i criteri indicati in questo stesso articolo;
- 5) Per gli edifici esistenti post-50 classificati dal piano come "estranei al contesto ambientale architettonico", fatta salva diversa disposizione contenuta nelle schede riguardanti gli edifici, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con ampliamento una tantum del 40% del volume esistente articolato su massimo due piani fuori terra, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri precedentemente citati e meglio precisati nelle "Schede riguardanti i criteri progettuali".

### **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, affreschi e decorazioni, 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 dello Sportello Unico dell'Edilizia presso il quale deve essere esibita e depositata specifica campionatura.
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

---

- Conclusi gli adempimenti prescritti dalla L.R. 14 marzo 1995, n. 35, il Comune allega al Regolamento Edilizio il "catalogo dei beni culturali architettonici".

---

### **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 allo Sportello Unico dell'Edilizia nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.
3. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi dell'art. 68, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

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

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello Strumento Urbanistico 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.
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 proprietario; 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, sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.

---

- Il riferimento normativo di cui al comma 3 è il testo del "nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 Aprile 1992 n. 285



## TITOLO V

### PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

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

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".
2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.
4. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:
  - a) per le nuove costruzioni, nei casi di:
    - 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
    - 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
    - 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
  - b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:
    - 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
    - 2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.
5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di agibilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.
6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 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.

---

- 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.

- Le disposizioni citate al comma 3 sono quelle contenute nel D.M. 5 luglio 1975 e nell'art. 43 della legge 5 agosto 1978 n. 457, in particolare, comma 2, lettera b) ed ultimo comma.

---

## **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'Ufficio comunale competente 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 radiotelevisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.

---

- Le disposizioni richiamate al comma 4 sono contenute, in particolare:

- \* nel D.P.R. 29 marzo 1973, n. 156, e s.m.i., "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia postale, di bancoposta e di telecomunicazioni", detto "Codice Postale";
  - \* nella L.R. 23 gennaio 1988, n. 6, e s.m.i.;
  - \* nella L. 5 marzo 1990, n. 46, "Norme per la sicurezza degli impianti";
  - \* nella L. 31 luglio 1997, n. 249, "Istituzione dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo";
  - \* nella L. 22 febbraio 2001, n. 36, "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";
  - \* nel D.P.C.M. 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz".
- 

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

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" (art. 20) e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione (art. 29).
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 i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari nel centro abitato non possono di norma superare i mq. 2,00; debbono essere realizzati con materiali non deperibili e resistenti agli agenti atmosferici; le strutture di sostegno debbono resistere alla spinta del vento. I manifesti possono essere affissi esclusivamente su cartelli regolarmente autorizzati.  
Tutte le insegne, mostre di merci, vetrinette, targhe e quanto altro si vuole installare a scopo di richiamo e pubblicità, all'esterno degli edifici, visibili da spazi pubblici, devono avere le caratteristiche per forma, colore ed uso dei materiali, decorose ed intonate all'ambiente ed all'edificio su cui vengono installate.

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.

---

- I riferimenti normativi sono il testo del "Nuovo codice della strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, ed il testo del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

---

### **Art. 39. Coperture, canali di gronda, pluviali, raccolta ed accumulo delle acque meteoriche e di scarico acque grigie (dispositivi per la riduzione del consumo di acqua potabile).**

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati. Per la illuminazione di locali sottotetto è suggerita la formazione di terrazzi a pozzetto. Fumaioli e torrini esalatori debbono essere di modello uniforme e convenientemente disposti; ove necessario debbono essere raccordati da elementi volumetrici in muratura emergenti la copertura.
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 nella tombinatura pubblica; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale;

Comune di San Maurizio d'Opaglio (NO) - Regolamento Edilizio Comunale  
negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.

6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica tombinatura.
7. Qualora risulti impossibile convogliare le acque superficiali e meteoriche nella tombinatura pubblica, le stesse dovranno essere smaltite mediante dispositivi idonei alla dispersione nel sottosuolo quali pozzi perdenti, reti di subirrigazione e altri, realizzati all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato.
8. Negli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione è consigliata la realizzazione di serbatoi di accumulo delle acque meteoriche e superficiali, dotati di dispositivi antibatterico, ad usi irrigui o per l'alimentazione delle vaschette dei wc; detti serbatoi dovranno essere dimensionati secondo i seguenti parametri:
  - 5,00 mc per edifici unifamiliari;
  - 4,00 mc/alloggio per edifici bifamiliari;
  - 3,00 mc/alloggio per edifici composti da 3 fino a 5 alloggi;
  - 2,00 mc /alloggio per edifici composti da oltre 6 alloggi.

---

- Per quanto concerne il contenuto del comma 6, si ricorda che la confluenza delle acque piovane con altre acque di rifiuto è consentita solo a livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque nere.

---

## **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 dimensionati :
  - altezza fino a 7,50 metri, lato minimo 2,50 metri; superficie minima 7,00 mq.
  - altezza fino a 9,00 metri, lato minimo 3,00 metri; superficie minima 9,00 mq.
  - altezza oltre a 9,00 metri, lato minimo pari ad 1/3 dell'altezza con un minimo di 4,00 metri; superficie minima 16,00 mq.
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.

-----  
- Il riferimento normativo delle prescrizioni di cui al comma 1 è l'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.  
-----

#### **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 antisdrucciolevoli, 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 troncoconici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.
5. I cornicioni e gli oggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.

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

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

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 1,50 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in pietra naturale o artificiale di formato irregolare, mattoni e blocchi in cls a vista o intonacati e tinteggiati, cemento armato a vista o intonacato e tinteggiato, materiali e tipologie tipiche dell'ingegneria naturalistica quali palizzate in legno, blocchi di cemento con interspazi verdi, ecc... Tutti i muri di sostegno potranno essere rivestiti in pietra naturale a spacco o comunque di formato irregolare o mascherati con siepi, rampicanti sempreverdi, arbusti, alberature o, comunque, con l'impiego di vegetazione appropriata. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 52 per le recinzioni, i muri di sostegno edificati nelle aree residenziali fra proprietà a diverso livello di terreno, non potranno avere un' altezza superiore a m. 1.50, con sovrastante cancellata o rete metallica o staccionata non superiore a m. 1.00.
5. Per tutti i muri di sostegno isolati o comunque esposti alla pubblica vista, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, 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 o il rivestimento ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
6. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, 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 siepi, rampicanti sempreverdi, arbusti, alberature o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

---

- I riferimenti normativi sono il testo del "Nuovo codice della strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, ed il testo del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

---

### **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

Comune di San Maurizio d'Opaglio (NO) - Regolamento Edilizio Comunale  
pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.

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

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

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.
2. I manufatti di cui sopra devono:
  - a) avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,20 m;
  - b) presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;non devono:
  - c) essere scalabili;
  - d) presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali: ferro, materiali metallici, legno, muratura di pietra, mattoni, blocchi in cls faccia a vista, cls o muratura tradizionale intonacata e tinteggiata; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati. E' fatta salva la facoltà per il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere tipologie e materiali specifici per i singoli interventi al fine di ottenere specifici risultati di inserimento ambientale dei manufatti. Per gli edifici soggetti al Piano Paesistico Fascia Lago si applicano integralmente le norme di attuazione del piano stesso.

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

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche e fatte salve maggiori prescrizioni di dettaglio come definiti dal P.R.G.C. e dal Piano Paesistico fascia a Lago.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.

3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su aree privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio. Gli stessi marciapiedi e camminamenti devono essere pavimentati in asfalto o altro materiale adatto e delimitati da cordone in pietra di sezione 30 x 25 cm. salvo diverse disposizioni dei competenti uffici comunali.
4. I marciapiedi nelle strade 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%; negli altri casi valgono le disposizioni del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, comma 8.2.1. e smi.
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.

---

- Il riferimento normativo di cui ai commi 1 e 4 è il testo del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

- Il riferimento normativo di cui al comma 5 è il testo del D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

- I riferimenti normativi di cui al comma 7 sono i testi del "Nuovo codice della strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

---

## **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, fatti salvi i casi eccezionali legati a specifiche e motivate esigenze; la distanza da un altro passo carrabile non deve essere di norma inferiore a 10,00 m e, quando non a confine (accessi binati) la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 1,00 m., salvo specifica convenzione con il confinante che assicuri la distanza regolamentare dei passi carrabili.
5. Nelle nuove costruzioni, il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni; l'eventuale cancello dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. La distanza minima tra il cancello di accesso e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, non deve essere inferiore a 4,50 m.

Nelle aree residenziali esistenti, di completamento o di nuovo impianto e nelle aree turistico ricettive gli accessi carrai dovranno essere arretrati di una distanza dal ciglio stradale non inferiore a ml. 2.50.

Nelle aree produttive e similari gli accessi carrai dovranno essere arretrati di una distanza dal ciglio stradale non inferiore a ml. 5.00.

Nel caso in cui per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, potranno essere autorizzati minori arretramenti mediante installazione obbligatoria di sistemi di apertura automatica dei cancelli che delimitano gli accessi.

L'obbligo di arretramento per la formazione di accessi carrai o per la loro ristrutturazione non si applica nel caso in cui l'accesso carraio medesimo sia formato in corrispondenza di un'area pubblica o asservita ad uso pubblico destinata a servizi quali parcheggi, aree verdi o aree per attrezzature di interesse comune.

6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
8. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.

- 
- I riferimenti normativi di cui al comma 1 sono il testo del "Nuovo codice della strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, ed il testo del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, D.P.R. 16-12-1992, n. 495.
  - La carreggiata di cui al comma 5 è definita all'art. 3 del "Nuovo Codice della Strada" sopra citato.
- 

## **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 nelle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) ed in tutti i luoghi previsti dall'art. 7 della L.R. 33/1990 sono previsti parcheggi per le biciclette ed in particolare nelle aree di parcheggio pubblico, presso gli edifici pubblici ed a servizio delle piste ciclabili.

- 
- Per la realizzare di piste ciclabili attenersi alle prescrizioni ed alle indicazioni tecniche contenute nelle leggi 28 giugno 1991, n. 208 e 19 ottobre 1998, n. 366; nella legge regionale 17 aprile 1990, n. 33; nella deliberazione della Giunta regionale 26 maggio 1997, n. 85 - 19500.
- 

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

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,50 m di larghezza e 3,00 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.

2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 3,50 m.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, 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.

### **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;
  - 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;
  - 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 antidrucciolevole, 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.

---

- I riferimenti normativi di cui al comma 6 sono il D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e il D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

---

## **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; il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentita l'Autorità comunale competente, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.  
Per le nuove costruzioni su lotti contigui agli incroci stradali, le recinzioni devono presentare uno smusso arretrato di idonee dimensioni, realizzato in modo tale da consentire un corretto e regolare andamento dell'incrocio stradale stesso.

3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate sull'intero territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli specifici di intervento e delle aree boscate, con le prescrizioni di cui alle presenti norme:

### 3.1 GENERALITA'

Gli arretramenti dal ciglio di strade pubbliche o d' uso pubblico vengono determinati sulla base delle indicazioni cartografiche e normative del vigente P.R.G.C. come modificate e integrate con variante parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 7 del 28.3.2014, e sulla base del vigente Codice della Strada (art. 18) e relativo Regolamento di Attuazione (art. 28).

Le aree di arretramento, salvo progetti esecutivi del Comune in corso, dovranno essere sistemate in modo adeguato, a cura del frontista.

Nei casi di demolizione, ricostruzione o di manutenzione straordinaria è fatto obbligo adeguare le recinzioni alle norme del presente articolo.

### 3.2 AREE PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI CARATTERE STORICO ARTISTICO E DOCUMENTARIO

E' fatto d' obbligo la conservazione e restauro delle recinzioni e degli accessi carrai con portali e manufatti esistenti aventi caratteri di pregio e che concorrono a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale.

Per quelle prive dei caratteri di cui al punto precedente sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di sostituzione con la eliminazione degli elementi in contrasto con i caratteri ambientali di riferimento.

Sono ammessi gli allineamenti esistenti con interventi di consolidamento, sostituzione o completamento di muri di cinta d'altezza e tipologia pari al preesistente o limitrofo quando il manufatto concorre a caratterizzare il contesto ambientale.

E' fatto d'obbligo la conservazione dei manufatti originali in ferro, pietra a vista, portoni in legno, portali misti pietraintonaco, tettucci in lastre di pietra o coppi.

Nel caso di nuova edificazione di muri di cinta, recinzioni ed accessi le stesse dovranno essere conformi per tipologia, materiali e finitura a quelle esistenti nel contesto ambientale di riferimento.

### 3.3 AREE RESIDENZIALI ESISTENTI, DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO, AREE PRODUTTIVE TURISTICHE ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO

Le recinzioni dovranno essere realizzate con disegno semplice e lineare, l'altezza complessiva non dovrà superare ml. 1.50 lungo le vie pubbliche con muretto di altezza fuori terra di cm. 50 e cancellata o staccionata superiore di cm. 100. Lungo i confini con proprietà privata è consentita una altezza complessiva di ml. 2.00 portando la cancellata, rete metallica o staccionata a ml. 1.50. Le recinzioni incomplete esistenti ad altezza superiore possono essere completate sullo stesso lotto a condizione che non superino i ml. 2,00 con gli stessi materiali e fattezze, a condizione che non producano situazione di impatto ambientale.

### 3.4 AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

Le aree artigianali industriali esistenti confinanti con aree a destinazione omogenea possono essere recintate, oltre che con i materiali tradizionali, anche con muri ciechi per un'altezza massima di ml. 2.00 realizzati in cls a vista, blocchi in cls a vista tinteggiati o mattoni intonacati sui due lati e tinteggiati.

Lungo i confini con classificazioni di P.R.G. diversa, e per specifiche e motivate esigenze, la recinzione potrà esser realizzata fino ad un'altezza massima di ml. 2.50.

Lungo i lati confinanti con viabilità pubblica valgono le norme delle aree residenziali.

Per le aree artigianali ed industriali soggette a specifico Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) si applicano integralmente le Norme di Attuazione del piano stesso.

### 3.5 AREE AGRICOLE

Nelle aree agricole sono consentite esclusivamente recinzioni a difesa di colture attive o di attività zootecniche o di fabbricati residenziali esistenti o di progetto. I materiali utilizzabili nelle aree libere sono esclusivamente siepe, sempreverde con eventuale rete metallica o palizzata di altezza non superiore a ml. 1.50 costituite da elementi semplici ed a giorno. Nelle recinzioni a salvaguardia degli edifici d'abitazione valgono le norme delle aree residenziali.

### 3.6 AREE SOGGETTE AL PIANO PAESISTICO FASCIA LAGO

Nelle aree soggette al Piano Paesistico Fascia Lago sono consentite recinzioni di pietra, di legno, di ferro o con siepi, realizzate esclusivamente nel modo indicato nelle specifiche schede tecniche allegate al piano stesso, e secondo le seguenti caratteristiche:

- garantire il deflusso delle acque ed avere un'altezza massima di m. 1,50, ridotta verso il fronte lago di m. 1,20;
- è vietata la realizzazione di recinzioni cieche o elementi prefabbricati in cls e simili;
- le recinzioni esistenti realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico;
- nei casi in cui le nuove recinzioni siano realizzate o integrate con siepi, le specie da impiegare saranno esclusivamente:
  - carpinus betulus (carpino bianco)
  - corylus avellana (nocciolo)
  - evonimus europeus (capello da prete)
  - fagus sylvatica (faggio)
  - ilex aquifolium (agrifoglio)
  - prunus spinosa (alloro)
  - ligustrum (ligustro)
  - taxus baccata (tasso)

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, muretti e cordoli sono: pietra, cls intonacato, mattone o blocchetti di cemento a vista o intonacati o rivestiti con materiali lapidei.
6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono: ferro e materiali ferrosi, legno, prefabbricati.
7. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, anche quando non previsto dalle singole norme di riferimento, può comunque prescrivere l'impiego di specifiche tipologie, materiali, finiture o rivestimenti, al fine di garantire il corretto inserimento dei manufatti in relazione alla loro ubicazione ed al relativo contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore all'altezza della recinzione, ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire

Comune di San Maurizio d'Opaglio (NO) - Regolamento Edilizio Comunale  
con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 47, comma 5; sono ammesse pensiline a copertura degli accessi pedonali con altezza massima di 3,00 m e proiezione non oltre l'allineamento di recinzione.

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.

---

- I riferimenti normativi di cui al comma 11 sono i testi del "Nuovo codice della strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, art.26 e 27.

---

### **Art. 53. Serramenti**

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 2,50 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,00 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
3. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture, al fine di garantire il corretto inserimento dei manufatti in relazione alla loro ubicazione ed al relativo contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. Per gli edifici soggetti al Piano Paesistico Fascia Lago si applicano integralmente le norme di attuazione del piano stesso.
4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

### **Art. 54. Servitù pubbliche**

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
  - b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
  - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;

- e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi quali illuminazione pubblica, ecc., 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 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
  2. La realizzazione del soppalco è:
    - a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
    - b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
  3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
    - b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
    - c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.
  4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (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.
-

- Comma 4: la ratio del comma deriva dalla considerazione che il soppalco è interposto in un ambito del quale non modifica nè il volume nè 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) 1/8 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,10 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
  - b) 1,50 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,50 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.
  - c) 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 4,50 m.
3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

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

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,0 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 2,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a 5,00 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 5 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 verande, e serre accessorie alle abitazioni**

1. Sono definite "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.
2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.
3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.
5. Le verande e le serre sono costruzioni accessorie alle abitazioni costituite da pareti e coperture vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante. Tali manufatti devono risultare coerenti alla situazione edilizia di riferimento ed essere conformi alle prescrizioni del P.R.G.. Essi non possono mai essere adibiti alla permanenza di persone.
6. La superficie di pavimento interessata da verande e/o serre non può essere superiore a mq. 9,00 complessivi per unità immobiliare.
7. Devono inoltre essere osservati i seguenti requisiti:
  - a) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda/serra non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda/serra apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda/serra e di tutti i locali adiacenti sulla medesima;
  - b) le cucine o i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande/serre devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
  - c) i servizi igienici che si aprono sulle verande/serre devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi devono essere installati apparecchi a fiamma libera;
  - d) non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda/serra e i locali interni che su essa si affacciano;

- e) non devono essere installati nelle verande/serre corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- f) qualora siano presenti all'interno delle verande/serre tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda/serra deve essere resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante una apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda/serra con un minimo di mq. 0,2;
- g) tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda/serra separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.
8. A tutela del contesto architettonico consolidato, le serre finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico che, ai sensi di norme sovraordinate, sono escluse dai computi relativi a parametri edilizi o urbanistici, possono essere realizzate, con le caratteristiche introdotte dalle sopra citate norme, nelle stesse parti di edifici in cui è ammessa la realizzazione delle verande e delle serre di cui al precedente comma 5. I progetti unitari, previsti in caso di edifici con pluralità di unità immobiliari, devono garantire la realizzazione di serre e verande con caratteristiche estetiche uniformi e coerenti con l'aspetto architettonico dell'edificio.
9. Sono fatte salve normative nazionali e regionali, modificative e/o di dettaglio, più ristrette rispetto a quanto sopra.

## 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.

---

- Comma 2: cfr., ad es., Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494, artt. 4 e 5.

- Comma 3: i riferimenti normativi sono

\* i testi del "Nuovo codice della strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, ed il testo del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495;

\* le disposizioni in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro vigenti e le relative procedure.

---

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

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

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

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
  - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
  - b) degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa;
  - c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
  - d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
2. Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività corredate degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
3. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.
4. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
5. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
6. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

---

- Per quanto prescritto al comma 1, v. art. 4 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

- 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 autorizzazione 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 e della denuncia di inizio attività, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Ufficio comunale competente, 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 levare 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 concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
  8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
  9. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.
-

- Per quanto concerne i cantieri che interessano le carreggiate stradali, valgono le norme dettate all'art. 21 del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e all'art. 40 del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.
- 

### **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 competente ordina al costruttore e/o al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, 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 competente adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità.

- 
- I riferimenti normativi specifici per quanto concerne le prescrizioni di sicurezza e di salute per i cantieri sono:
- \* il Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 493, assunto in attuazione della Direttiva 92/58/CEE;
  - \* il Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494, assunto in attuazione della direttiva 92/57/CEE.
- 

### **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'ufficio comunale competente.

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'Ufficio comunale competente 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 della denuncia di inizio attività 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.

- 
- Il riferimento normativo di cui al comma 1 è il D.M. 11 marzo 1988, punti D8 e G3.
  - I riferimenti normativi di cui al comma 6 sono il Decreto Legislativo 15 agosto 1991, n. 277 e la Legge 27 marzo 1992, n. 257.
- 

## **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.

- 
- Il riferimento normativo di cui al comma 1 è la legge 1 giugno 1939, n. 1089.
  - Il riferimento normativo di cui al comma 2 è l'art. 5 del D.P.R. 21 ottobre 1975, n. 803.
- 

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

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, 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 del D.P.R. 6 Giugno 2001 e s.m.i., del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dell'articolo 59 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni, nonché di ogni altra vigente disposizione legislativa o regolamentare in materia.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse 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.
3. In caso di comunicazione tardiva, effettuata entro un mese dai termini fissati di presentazione delle dichiarazioni di inizio e fine lavori di cui agli articoli 10 e 12 del presente Regolamento, si applica la sanzione minima, pari a Euro 258,23. In caso di comunicazione tardiva effettuata oltre l'anno dai termini fissati si applica la sanzione massima, pari ad Euro 2.582,00. In caso di comunicazione tardiva, effettuata in un periodo compreso fra il mese e l'anno, la sanzione viene applicata in modo proporzionale con la seguente formula:  $(2.582,00 - 258,23) / 12 = 193,75$  quale incremento mensile da aggiungere all'importo minimo di Euro 258,23 per ogni mese ulteriore di ritardo.
4. Per la violazione dell'articolo 12 comma 1 punto 2, del presente Regolamento, viene applicata la sanzione di Euro 516,00.
5. Per le violazioni dell'articolo 31 del presente Regolamento, viene applicata la sanzione minima di Euro 1.032,00. Nel caso di reiterazione specifica, l'importo della sanzione verrà

maggiorato per ogni violazione accertata del 25% fino al raggiungimento del massimo edittale.

6. Per le violazioni dell'articolo 33 del presente Regolamento, fermo restando quanto disposto dai commi 3 e 7 dello stesso articolo, nel caso in cui la violazione riguardi edifici soggetti a vincolo di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ovvero edifici, individuati dal Piano Regolatore, di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico, viene applicata la sanzione minima di Euro 1.032,00. Per gli edifici non vincolati invece la sanzione è stabilita in Euro 516,00. Nel caso di reiterazione specifica, l'importo della sanzione verrà maggiorato per ogni violazione accertata del 25% fino al raggiungimento del massimo edittale.
7. Per le violazioni dell'articolo 34 del presente Regolamento viene applicata la sanzione minima di Euro 1.032,00.
8. Per quanto riguarda le sanzioni correlate all'aspetto energetico ambientale di cui agli articoli 31bis, 31ter e 31quater del presente Regolamento Edilizio, si applicano le disposizioni di cui alla normativa di riferimento.
9. In caso di mancato pagamento della sanzione si procederà alla riscossione coattiva mediante ruolo senza ulteriore avviso.  
Su richiesta motivata dell'interessato che dimostri di trovarsi in condizioni economiche disagiate può essere disposto che la sanzione pecuniaria venga pagata in rate mensili da tre a trenta ai sensi dell'articolo 26 della Legge n. 689/1981.

---

L.R. 8 luglio 1999, n. 19

Art. 11

*Poteri dell'autorità comunale per l'applicazione del regolamento edilizio e sanzioni.*

1. Il rispetto e l'applicazione delle norme e delle prescrizioni del regolamento edilizio comunale è assicurato dall'autorità comunale anche mediante l'esercizio dei poteri di coercizione ed, occorrendo, attraverso l'esecuzione d'ufficio delle necessarie opere, a spese dei contravventori.
  2. La violazione delle disposizioni del regolamento edilizio è inoltre perseguita con sanzione amministrativa pecuniaria. Resta impregiudicata l'applicazione delle sanzioni penali, ove ne ricorrano le condizioni, e di eventuali ulteriori sanzioni di legge.
  3. Chiunque violi le disposizioni del regolamento edilizio comunale è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma non inferiore a lire cinquecentomila (ora €. 258,23) e non superiore a lire cinque milioni (ora €. 2.582,29).
  4. Nella determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria tra il limite minimo e il limite massimo si ha riguardo alla gravità della violazione, all'incidenza della stessa sull'ambiente, alla misura del pericolo creato, all'opera svolta dall'agente per l'eliminazione o l'attenuazione delle conseguenze dannose.
  5. Il proprietario dell'immobile o dell'area interessata dalla violazione è obbligato in solido con l'autore della violazione stessa al pagamento della sanzione amministrativa e delle spese di cui al comma 1.
  6. Il rapporto che ha accertato la violazione è presentato all'autorità comunale competente ad irrogare la sanzione.
  7. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689 (Modifiche al sistema penale).
-

## **TITOLO VIII**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

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

1. E' facoltà dell'Autorità comunale, sentita eventualmente la Commissione Edilizia, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'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. Le deroghe al permesso di costruire ed alle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza sono disciplinate dall'art.14 del DPR 6 Giugno 2001 e s.m.i..