CITTA' DI SETTIMO TORINESE

REGIONE PIEMONTE | CITTA' METROPOLITANA DI TORINO | UNIONE DEI COMUNI NORD EST TORINO

REGOLAMENTO EDILIZIO

REVISIONE GENERALE

ai sensi della DCR n. 247 – 45856 del 28 novembre 2017
approvato con DCC n. 54 del 27.06.2018 (B.U.R. 28 del 12.07.2018)
e modificato con DCC n. 25 del 04.04.2019

SETTORE TERRITORIO

Antonio CAMILLO – responsabile del procedimento

Alessandro LO PRESTI – con la collaborazione del Servizio Edilizia Privata

Alessandra VARETTO - – con la collaborazione del Servizio Programmazione e Gestione Urbanistica

Febbraio 2024

GLOSSARIO

CLP	**Commissione Locale per il Paesaggio**	
CUP	**Regolamento del Canone Patrimoniale di Concessione, Autorizzazione o Esposizione Pubblicitaria**	
HU	**Altezza Utile**	**Art.29 REC**
IC	**Indice di Copertura**	**Art.11 REC**
IPT	**Indice di Permeabilità Territoriale**	**Art.10 REC**
IPF	**Indice di Permeabilità Fondiaria**	**Art.10 REC**
NTA	**Norme Tecniche di Attuazione del PRG**	
PRG	**Piano Regolatore Generale**	
REC	**Regolamento Edilizio Comunale**	
RVC	**Regolamento del Verde Pubblico e Privato**	
SA	**Superficie Accessoria**	**Art.15 REC**
SC	**Superficie Coperta**	**Art.8 REC**
SF	**Superficie Fondiaria**	**Art.2 REC**
SL	**Superficie Lorda**	**Art.13 REC**
SP	**Superficie Permeabile**	**Art.9 REC**
ST	**Superficie Territoriale**	**Art.1 REC**
SU	**Superficie Utile**	**Art.14 REC**
T.U.E.	**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**	**D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**
V	**Volume complessiva**	**Art.19 REC**

INDICE

PARTE PRIMA....7

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA 7

CAPO I - LE DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 7

Articolo 1 Superficie territoriale (ST)....7
Articolo 2 Superficie fondiaria (SF)....7
Articolo 3 Indice di edificabilità territoriale (IT)....7
Articolo 4 Indice di edificabilità fondiaria (IF)....7
Articolo 5 Carico urbanistico (CU) 7
Articolo 6 Dotazioni Territoriali (DT)....8
Articolo 7 Sedime 8
Articolo 8 Superficie coperta (SC) 8
Articolo 9 Superficie permeabile (SP)....8
Articolo 10 Indice di permeabilità (IPT/IPF)....8
Articolo 11 Indice di copertura (IC) 9
Articolo 12 Superficie totale (STot)....9
Articolo 13 Superficie lorda (SL) 9
Articolo 14 Superficie utile (SU) 9
Articolo 15 Superficie accessoria (SA) 10
Articolo 16 Superficie complessiva (SCom) 10
Articolo 17 Superficie calpestabile (SCa)....10
Articolo 18 Sagoma 11
Articolo 19 Volume totale o volumetrica complessiva (V)....11
Articolo 20 Piano fuori terra....11
Articolo 21 Piano seminterrato 11
Articolo 22 Piano interrato....11
Articolo 23 Sottotetto 11
Articolo 24 Soppalco 12
Articolo 25 Numero dei piani (NP) 12
Articolo 26 Altezza lorda (HL)....12
Articolo 27 Altezza del fronte (HF) 12
Articolo 28 Altezza dell'edificio (H) 13
Articolo 29 Altezza utile (HU) 13
Articolo 30 Distanze (D)....13
Articolo 31 Volume tecnico 13
Articolo 32 Edificio 14
Articolo 33 Edificio Unifamiliare....14
Articolo 34 Pertinenza....14
Articolo 35 Balcone 14
Articolo 36 Ballatoio....14
Articolo 37 Loggia/Loggiato 14
Articolo 38 Pensilina....14
Articolo 39 Portico/Porticato 14
Articolo 40 Terrazza....15
Articolo 41 Tettoia....15
Articolo 42 Veranda....15
Articolo 43 Indice di densità territoriale (DT)....15
Articolo 44 Indice di densità fondiaria (DF)....15

CAPO II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA 16

A - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso 16

B - Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e la modalità di controllo degli stessi 16

C - La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa.... 16

PARTE SECONDA 17

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA 17

TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 17

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI 17

Articolo 45 La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale....17

45.1 Sportello unico edilizia 17
45.2 Sportello unico attività produttive (SUAP) 17
45.3 Commissione edilizia 18
45.4 Commissione locale per il paesaggio 18
45.5 Organo tecnico di VIA o di VAS (Valutazione impatto ambientale o Valutazione ambientale strategica) 18
Articolo 46 Le modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, con specifiche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale. 19
Articolo 47 Le modalità di coordinamento con lo SUAP 19
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI 20
Articolo 48 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati 20
Articolo 49 Certificato urbanistico (CU) o Certificato di destinazione urbanistica (CDU)* 20
Articolo 50 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi 20
50.1 Proroga dei titoli abilitativi 20
50.2 Rinnovo dei titoli abilitativi 21
Articolo 51 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 21
Articolo 52 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni 22
Articolo 53 Pareri preventivi 22
Articolo 54 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia 23
Articolo 55 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio 23
Articolo 56 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti 24
Articolo 57 Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili 24
TITOLO II DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI 25
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 25
Articolo 58 Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice e del direttore dei lavori, della sicurezza etc. 25
58.1 Comunicazione di inizio lavori 25
58.2 Lavori in "*proprio*" 25
58.3 Sostituzione e variazioni dei soggetti responsabili dei lavori 25
58.4 Voltura dei titoli edilizi abilitativi 26
Articolo 59 Comunicazioni di fine lavori 26
Articolo 60 Occupazione di suolo pubblico 26
Articolo 61 Comunicazioni di avvio delle opere relative alla bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici etc. 27
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 28
Articolo 62 Principi generali dell'esecuzione dei lavori 28
Articolo 63 Punti fissi di linea e di livello 28
Articolo 64 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie 28
Articolo 65 Cartelli di cantiere 29
Articolo 66 Criteri da osservare per scavi e demolizioni 30
Articolo 67 Misure di cantiere e eventuali tolleranze 30
Articolo 68 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera 30
Articolo 69 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici 31
Articolo 70 Ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori 31
Articolo 71 Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali 31
TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE, FUNZIONALI 33
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO 33
Articolo 72 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici. 33
72.1 Specificazioni sulle modalità di utilizzazione dei locali accessori posti al piano terra, seminterrato ed interrato 33
72.1.1 Cantine e i relativi corridoi di servizio 34
72.1.2 Locali di sgombero 34
72.1.3 Specificazioni sulle modalità di utilizzazione dei locali usabili posti al piano terreno o interrato per la destinazione residenziale – "tavernetta" 34
72.1.4 Specificazioni sulle modalità di utilizzazione dei locali interrati e seminterrati per la destinazione commerciale, terziario e/o artigianale 35
72.1.5 Spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli 35
72.2 Collegamenti verticali (scale, ascensori) 35
72.3 Spazi per il parcheggio delle biciclette 36
72.4 Modalità di utilizzazione dei sottotetti 36
72.4.1 Sottotetto abitabile 36
72.4.2 Sottotetto non abitabile 36

72.4.3 Sottotetto usabile 37
72.5 Soppalchi 37
72.5.1 Soppalchi ad uso residenziale 37
72.5.2 Soppalchi ad uso lavorativo 38
Articolo 73 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima-alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo. 38
Articolo 74 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale 39
Articolo 75 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti 39
Articolo 76 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon 39
Articolo 77 Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igieniche sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale 39
77.1 Altezza interna dei locali residenziali e commerciali 39
77.2 Superfici dei locali residenziali 41
77.3 Aerazione ed illuminazione - Antibagni 41
77.4 Controsoffitti 42
Articolo 78 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") 42
Articolo 79 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa vedere sul sito eventuali delibere 42
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO 43
Articolo 80 Strade 43
Articolo 81 Portici 43
Articolo 82 Piste ciclabili 43
Articolo 83 Aree per parcheggio 43
Articolo 84 Piazze e aree pedonalizzate 45
Articolo 85 Passaggi pedonali e marciapiedi 45
Articolo 86 Passi carrai e uscite per autorimesse 46
Articolo 87 Chioschi/dehors su suolo pubblico 47
87.1 Strutture temporanee su aree pubbliche 47
87.2 Strutture con funzioni di dehors su aree private 47
Articolo 88 Decoro degli spazi pubblici e servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato 48
Articolo 89 Recinzioni 49
89.1 Cancelli d'ingresso 51
Articolo 90 Numerazione civica 51
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE 52
Articolo 91 Aree Verdi 52
91.1 Tutela del verde 52
91.1.1 Piantumazioni 52
91.1.2 Alberature 52
Articolo 92 Parchi urbani 53
Articolo 93 Orti urbani 53
Articolo 94 Parchi e percorsi in territorio rurale 53
Articolo 95 Sentieri 53
Articolo 96 Tutela del suolo e del sottosuolo 53
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE 54
Articolo 97 Approvvigionamento idrico 54
Articolo 98 Depurazione e smaltimento delle acque 54
Articolo 99 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati 55
Articolo 100 Distribuzione dell'energia elettrica 55
Articolo 101 Distribuzione del gas 55
Articolo 102 Ricarica dei veicoli elettrici 55
Articolo 103 Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento 56
Articolo 104 Telecomunicazioni 56
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO 57
Articolo 105 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi 57
Articolo 106 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio 57
106.1 Tinteggiatura degli edifici 58
106.2 Cappotto termico 59
Articolo 107 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali 59

Articolo 108 Allineamenti....60
Articolo 109 Piano del colore....60
Articolo 110 Coperture degli edifici....60
110.1 Coperture piane....61
Articolo 111 Illuminazione pubblica....62
Articolo 112 Griglie ed intercapedini....62
Articolo 113 Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici 62
113.1 Antenne....62
113.2 Impianti di condizionamento 62
113.3 Volume Tecnici....63
113.4 Canne fumarie....63
113.5 Serbatoi e Silos....64
Articolo 114 Serramenti esterni degli edifici....64
114.1 Verande....64
114.2 Vetrate Panoramiche Amovibili - VePA....65
Articolo 115 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe....66
Articolo 116 Cartelloni pubblicitari....66
Articolo 117 Muri di cinta e di sostegno....66
Articolo 118 Beni culturali ed edifici storici....67
Articolo 119 Cimiteri monumentali e storici....68
Articolo 120 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani....68
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI....69
Articolo 121 Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche 69
Articolo 122 Serre bioclimatiche o serre solari....69
Articolo 123 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici....70
Articolo 124 Coperture, canali di gronda e pluviali....70
Articolo 125 Strade, passaggi privati e rampe....70
125.1 Strade, passaggi privati....70
125.2 Rampe....71
Articolo 126 Cavedi, cortili, pozzi luce e chiostrine....71
Articolo 127 Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni....72
Articolo 128 Recinzioni....73
Si rimanda a quanto contenuto nel precedente Articolo 89. 73
Articolo 129 Materiali, tecniche costruttive degli edifici....73
Articolo 130 Disposizioni relative alle aree di pertinenza....73
130.1 Aree pertinenziali dei fabbricati ad uso residenziale....73
130.2 Aree pertinenziali dei fabbricati ad uso non residenziale....73
130.3 Gazebo....73
130.4 Basso fabbricato uso deposito attrezzi....74
130.5 Pergolati....74
Articolo 131 Piscine....74
Articolo 132 Altre opere di corredo degli edifici....75
132.1 Strutture prefabbricate retrattili....75
132.2 Terrazzi/lastrici solari....75
132.3 Pergotende / Pergole bioclimatiche....75
132.3.1 Pergotende....76
132.3.2 Pergole bioclimatiche....76
TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO....77
Articolo 133 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio 77
Articolo 134 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori....77
Articolo 135 Sanzioni per violazione delle norme regolamentari....77
TITOLO V NORME TRANSITORIE *....79
Articolo 136 Aggiornamento del regolamento edilizio....79
Articolo 137 Disposizioni transitorie per l'adeguamento....79

PARTE PRIMA
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I - LE DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 1 Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m2).

Le aree per dotazioni territoriali sono definite all'articolo 6.

Per superficie reale si intende l'area complessiva come definita dal PRG.

Articolo 2 Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m2).

Le aree per dotazioni territoriali sono definite all'articolo 6.

Per superficie reale si intende l'area complessiva come definita dal PRG.

Articolo 3 Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (m2/m2).

Ai fini del corretto calcolo dell'IT occorre utilizzare la superficie lorda (IT=SL/ST).

Articolo 4 Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (m2/ m2).

Ai fini del corretto calcolo dell'IF occorre utilizzare la superficie lorda (IF=SL/SF).

Articolo 5 Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il carico urbanistico si misura in metri quadrati (m2).

Articolo 6 Dotazioni Territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m2). Sono le aree destinate dallo strumento urbanistico ai servizi pubblici e alle infrastrutture, alla viabilità e agli impianti costituenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta; tra queste vanno computate sia le aree già acquisite 20 o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico, ai sensi degli artt. 21, 22 e 51 della l.r. 56/1977.

Articolo 7 Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il sedime si misura in metri quadrati (m2).

Articolo 8 Superficie coperta (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie coperta si misura in metri quadrati (m2).

Rientrano nel profilo esterno perimetrale le tettoie, le logge, i "bow-window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Articolo 9 Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie permeabile si misura in metri quadrati (m2).

Articolo 10 Indice di permeabilità (IPT/IPF)

a) Indice di permeabilità territoriale (IPT)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

b) Indice di permeabilità fondiaria (IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%) e rappresentano la percentuale di superficie permeabile rispetto alla superficie territoriale o fondiaria (IPT=SP/ST o IPF=SP/SF).

Articolo 11 Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di copertura si esprime in percentuale (%) e rappresenta il rapporto tra la superficie coperta edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (IC = SC/SF).

Articolo 12 Superficie totale (STot)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie totale si misura in metri quadrati (m2). Per distinguere l'acronimo da quello di superficie territoriale, si propone convenzionalmente di utilizzare per la superficie totale l'acronimo (STot)

Articolo 13 Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie lorda si misura in metri quadrati (m2).

Rientrano nella superficie lorda: le verande, i "bow window" e i piani di calpestio dei soppalchi.

Articolo 14 Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie utile si misura in metri quadrati (m2).

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 utili; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio e pertanto utili.

Articolo 15 Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

a) i portici, i "piani pilotis" e le gallerie pedonali;
b) i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze e le serre solari finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, ai sensi della normativa vigente;
c) le cantine e i relativi corridoi di servizio;
d) i sottotetti per la porzione avente altezza pari o inferiore a 1,80 m.;
e) i sottotetti con altezza media interna inferiore a 2,40 m., escludendo dal conteggio la porzione inferiore a 1,80 m.;
f) i volumi tecnici, i cavedi, e le relative parti Comuni.
g) gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
h) le parti Comuni, quali i locali di servizio in genere, gli spazi Comuni di collegamento orizzontale, come androni, corridoi e disimpegni, i vani scala e i vani degli ascensori, i depositi.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie accessoria si misura in metri quadrati(m2).

Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari.

Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza del sottotetto, punto d), si intende l'altezza lorda di cui all'articolo 26.

Articolo 16 Superficie complessiva (SCom)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria.

(SC = SU + 60%SA)

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie complessiva si misura in metri quadrati (m2).

Per distinguere l'acronimo da quello di superficie coperta, si propone convenzionalmente di utilizzare per la superficie complessiva l'acronimo (SCom). La superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).

Articolo 17 Superficie calpestabile (SCa)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m2).

Per superficie calpestabile, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (SCa).

Articolo 18 Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Negli edifici esistenti, oggetto di interventi volti al miglioramento della resistenza alle sollecitazioni sismiche, la sagoma si calcola al netto dei maggiori spessori da aggiungere, sino ad un massimo di 25 cm, a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Articolo 19 Volume totale o volumetrica complessiva (V)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il volume si misura in metri cubi (m3).

Al fine del calcolo del volume la superficie totale di ciascun piano è calcolata al netto di eventuali soppalchi.

Articolo 20 Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Articolo 21 Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Articolo 22 Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Articolo 23 Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Per sottotetto si intende lo spazio sottostante a copertura non piana.

Articolo 24 Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Articolo 25 Numero dei piani (NP)

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Indicazioni e specificazioni tecniche

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, nonché gli eventuali soppalchi, mentre sono inclusi nel numero dei piani quelli che emergono dal suolo per più di 1,20 m misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto all'estremità inferiore della quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto.

Il conteggio del numero dei piani si considera per ogni porzione di edificio.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture anche quando concorrono al computo della SL.

Articolo 26 Altezza lorda (HL)

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza lorda si misura in metri (m).

Per altezza lorda, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HL)

Si chiarisce che l'altezza dell'ultimo piano dell'edificio si calcola dalla quota del pavimento all'intradosso del soffitto o copertura.

Articolo 27 Altezza del fronte (HF)

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza del fronte si calcola come differenza di quota tra l'estremità superiore e inferiore e si misura in metri (m), senza tenere conto degli accessi ai piani interrati costituiti da rampe, scale e viabilità privata. Per altezza del fronte, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HF). Il comune può definire, in funzione dell'orografia, morfologia e idrografia del proprio territorio l'estremità inferiore della quota del terreno dalla quale misurare l'altezza del fronte. Dal computo dell'altezza dei fronti sono esclusi i volumi tecnici come definiti all'articolo 31.

Articolo 28 Altezza dell'edificio (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza del fronte si misura in metri (m).

Per altezza dell'edificio, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (H).

Articolo 29 Altezza utile (HU)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza utile si misura in metri (m).

L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

Articolo 30 Distanze (D)

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La distanza si misura in metri (m).

Per distanza, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (D).

Il Comune può definire le distanza dal confine anche per le opere interrate, ove ritenga opportuno disciplinare tale fattispecie. Per confine stradale si intende o il confine della strada definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 o, in sua assenza, il ciglio della strada come definito dalla vigente normativa statale, vedi art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.

Si rimanda la verifica delle distanze con quanto contenuto all'art 20 delle NTA del PRG.

Articolo 31 Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Indicazioni e specificazioni tecniche

Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori; il Comune ne può fissare altezze minime e massime nonché le sagome limite, nel rispetto delle norme di legge vigenti. Nei volumi tecnici rientrano le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori o dei montacarichi, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e il condizionamento, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto, ecc…

Articolo 32 Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Articolo 33 Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Articolo 34 Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Articolo 35 Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Articolo 36 Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Articolo 37 Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Articolo 38 Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Articolo 39 Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Articolo 40 Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Articolo 41 Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Articolo 42 Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La veranda si differenzia dalla serra solare, in quanto la seconda è finalizzata alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ai sensi della normativa vigente. Non è considerata veranda lo spazio chiuso da tende apribili, fioriere e zanzariere.

Articolo 43 Indice di densità territoriale (DT)

Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di densità territoriale si misura in metri cubi su metri quadrati (m3/m2). L'indice di densità territoriale (DT=V/ST) viene utilizzato per l'applicazione dell'articolo 23 della l.r. 56/1977 nelle zone a destinazione residenziale del PRG. Ai fini del calcolo del presente parametro, per volume edificabile si intende la somma dei prodotti della superficie lorda (SL) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la relativa altezza lorda.

Articolo 44 Indice di densità fondiaria (DF)

Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di densità fondiaria si esprime in metri cubi su metri quadrati (m3/m2). L'indice di densità fondiaria (DF=V/SF) viene utilizzato per l'applicazione dell'articolo 23 della l.r. 56/1977 nelle zone a destinazione residenziale del PRG. Ai fini del calcolo del presente parametro, per volume edificabile si intende la somma dei prodotti della superficie lorda (SL) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la relativa altezza lorda.

CAPO II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA

A - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

La definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, sono reperibili e aggiornati sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie, utilizzando quale riferimento la Tabella riepilogativa di corrispondenza delle opere interventi e titoli edilizi (pubblicata sul sito www.mude.piemonte.it).

B - Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e la modalità di controllo degli stessi

I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi e le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle Comunicazioni in materia edilizia sono reperibili e aggiornati sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie ovvero sono pubblicati con le opportune informazioni al cittadino sul sito istituzionale del Comune al seguente indirizzo www.comune.settimo-torinese.to.it

C - La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa

La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione allegata alla stessa è reperibile e aggiornata sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie o scaricabile dal sito istituzionale del Comune al seguente indirizzo www.comune.settimo-torinese.to.it

In particolare si ricorda che la modulistica unificata, adeguata a quella nazionale di cui agli "Accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, concernenti l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle pratiche edilizie", adottata con Deliberazioni della Giunta regionale è pubblicata e aggiornata sul sito istituzionale www.mude.piemonte.it

La raccolta aggiornata delle disposizioni nazionali è reperibile sul sito web della Presidenza del Consiglio dei Ministri e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

La raccolta aggiornata delle disposizioni regionali è reperibile sul sito web, alla pagina "Aree tematiche\Urbanistica\Regolamenti edilizi" della Regione Piemonte.

La raccolta delle disposizioni e/o regolamenti correlati alla materia edilizia di competenza comunale sono reperibili sul sito web del Comune al seguente indirizzo www.comune.settimo-torinese.to.it

PARTE SECONDA
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Articolo 45 La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale

45.1 Sportello unico edilizia

Lo sportello unico edilizia (SUEd) come normato dall'articolo 5 del TUE, tramite le sue strutture organizzative, in forma singola o associata, svolge attività di informazione, ricezione di Comunicazioni, segnalazioni, istanze edilizie, e/o di adozione di ogni atto, comunque denominato, in materia edilizia, che non siano di competenza dello sportello unico per le attività produttive.

Organizzazione del Servizio :

Il front-office dello Sportello Unico per l'Edilizia è costituito da personale amministrativo in grado di rispondere rapidamente alle istanze dei cittadini su questioni generiche, procedure, modulistica, stato delle pratiche.

Il back-office, ubicato presso gli uffici del Servizio Programmazione del Territorio - Settore Ambiente e Territorio, è costituito da personale tecnico che si occupa dell'istruttoria delle pratiche e della definizione della procedura specifica, sino all'emanazione dell'atto autorizzavo.

L'attività dello sportello è gestita attraverso idonea piattaforma digitale per le pratiche edilizie a destinazione residenziale e attraverso l'interazione con lo SUAP per quanto riguarda le pratiche relative alle attività economiche.

Per l'accesso telematico allo sportello si rimanda al sito internet del Comune, nella sezione dedicata all'Edilizia, raggiungibile attraverso il seguente percorso:

Home/Argomenti/Ambiente, Edilizia e Territorio / Edilizia Privata/ Modulistica edilizia privata - S.U.E.D.

45.2 Sportello unico attività produttive (SUAP)

Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP), come normato dal Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione e la disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'articolo 38, comma 3 del decreto-legge n. 112 del 2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 2008), assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

Il Comune di Settimo T.se, in conformità a quanto definito con DGC n 76 del 24.04.2012, esercita la funzione inerente lo SUAP, in forma associata nell'ambito dell'unione dei Comuni Nord Est Torino(Unione NET).

Lo SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) costituisce l' unico interlocutore pubblico, sul territorio cittadino, per tutte le pratiche da svolgere che riguardino la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione, relativamente ad attività produttive di beni e di servizi, incluse le attività agricole, commerciali, artigianali, le attivi-

tà turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, nonché i servizi di telecomunicazioni.

Pertanto tutte le istanze dovranno, essere presentate all'Unione dei Comuni NET esclusivamente per via telematica, vale a dire via posta elettronica ai seguenti indirizzi:

Posta Certificata: unionenet@pcert.it

Casella di posta: suap@unionenet.it

Tutte le istanze relative lo SUAP ed al commercio dovranno essere inoltrate tramite il sito www.impresainungiorno.gov.it selezionando il comune di riferimento.

Per le informazioni sui procedimenti amministrativi e per la modulistica delle procedure che devono essere inoltrate senza passare dal sito www.impresainungiorno.gov.it si dovrà utilizzare il *suap on-line.*

L'accesso telematico al SUAP on-line è reperibile sul sito internet del Comune, nella sezione dedicata al Commercio e Impresa, al seguente percorso:

Home/Argomenti/Commercio e Impresa/SUAP e Commercio

oppure

Home/Servizionline/SUAP

45.3 Commissione edilizia

Il Comune di Settimo T.se non ha istituito la Commissione Edilizia.

45.4 Commissione locale per il paesaggio

La commissione locale per il paesaggio, come normata dall'articolo 148 del d.lgs. 42/2004, dalla L.R. 32/2008 e dalla D.G.R. n. 34-10229/2008 e s.m.i., è normalmente istituita in forma associata nell'ambito dell'Unione del Comuni Nord Est Torino - UNIONE NET, con competenze tecnico scientifiche al fine di esprimere i pareri previsti dal comma 3 dell'articolo 148 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, i pareri vincolanti previsti dall'articolo 49, comma 15, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., ove prescritto nel PRG dei Comuni aderenti, i pareri estetici, ove previsto nel PRG dei Comuni aderenti (corrispondente all'ex parere dell'esperto, a norma dell'art. 14 della L.R. n. 20/89 e smi).

La composizione e il funzionamento della Commissione è definita da apposita convenzione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale tra i Comuni di Settimo Torinese e i Comuni che la compongono.

Sul sito internet del Comune è presente la sezione dedicata all'attività della CLP accessibile al seguente percorso:

Home/Argomenti/Ambiente, Edilizia e TerritorioEdilizia/Edilizia Privata/Commissione Locale per il Paesaggio

45.5 Organo tecnico di VIA o di VAS (Valutazione impatto ambientale o Valutazione ambientale strategica)

E' istituita la struttura tecnica denominata "Organo Tecnico Comunale" ai sensi dell'articolo 7 della ex L.R. 40/1998 (cfr. d.lgs. 152/2006 e la D.G.R. 25-2977/2016).

Il Comune esercita la funzione inerente l'Organo Tecnico, in forma singola, come istituito e disciplinato dalla D.G.C. n. 183 del 16.09.2008 e s.m.i..

Sul sito internet del Comune è presente la sezione dedicata all'attività dell'Organo Tecnico di VIA/VAS accessibile al seguente percorso:

Home/Argomenti/Ambiente, Edilizia e Territorio/Ambiente/VIA-VAS

Articolo 46 Le modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, con specifiche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.

Con DCC n. 6 del 26/01/2023 è stato approvato il “Regolamento Comunale sulle modalità operative per la presentazione delle pratiche edilizie e del controllo a campione".

Articolo 47 Le modalità di coordinamento con lo SUAP

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive dei Comuni di Borgaro T.se, San Mauro T.se, Volpiano, San Benigno e Settimo T.se sono gestiti in forma associata dall’Unione NET. Un solo servizio unificato dell’Unione Net gestisce il SUAP per i cinque Comuni.

L’eventuale diversa composizione dello SUAP in ordine ai Comuni aderenti, non costituisce modifica al presente REC.

Il collegamento allo SUAP è reperibile sul sito internet del Comune, nella sezione dedicata al Commercio e Impresa, al seguente percorso (link)

Richiamati gli articoli 45.1 e 45.2 del presente regolamento si specifica ulteriormente che :

- lo SUAP assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

- Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo SUAP; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenute a trasmettere immediatamente allo SUAP tutte le denunce, le domande, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Articolo 48 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Si rimanda a quanto disposto dalla Legge. 241/1990 e s.m.i. e dell'articolo 68 della L.R. n. 56/1977 e loro eventuali successive modifiche e integrazioni.

Articolo 49 Certificato urbanistico (CU) o Certificato di destinazione urbanistica (CDU)*

La richiesta del certificato urbanistico (CU) o del certificato di destinazione urbanistica (CDU) 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.

Il certificato è rilasciato dall'autorità comunale e specifica:

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.

Si precisa che :

- Il certificato urbanistico, previsto all'articolo 5 della L.R. 19/1999 e s.m.i., ha la finalità di fornire al proprietario o a chi si trova in condizione di compiere attività edilizie le informazioni necessarie a valutare le condizioni urbanistico edilizie riguardanti l'area oggetto di intervento. I tempi per il rilascio sono fissati in 60 giorni
- Il certificato di destinazione urbanistica, previsto all'articolo 30 del TUE (Lottizzazione abusiva), è finalizzato alla stipula di un atto pubblico di compravendita, divisione o donazione con oggetto un terreno non di pertinenza di un edificio o pertinenza superiore a 5.000 mq. I tempi per il rilascio sono fissati in 30 giorni.

La modulistica per il rilascio dei suddetti certificati è reperibile sul sito internet del Comune, nella sezione dedicata alla Pianificazione e Governo del Territorio, al seguente percorso:

Home/Modulistica Servizio Programmazione e Gestione Urbanistica

Articolo 50 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

50.1 Proroga dei titoli abilitativi

Il TUE disciplina l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire e indica i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori:

- Inizio lavori: entro 1 anno dal rilascio del titolo abilitativo;
- Fine lavori: entro 3 anni dall'inizio dei lavori.

La proroga deve essere concessa necessariamente qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, quali: mole dell'opera da realizzare, particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera,

difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, finanziamenti di opere pubbliche previsti per più esercizi finanziari, eventi atmosferici, meteorologici o sismici, procedimenti fallimentari degli operatori coinvolti, ordinanze delle autorità preposte, ricorsi giudiziari.

La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata, dall'interessato entro il termine di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.

Il Dirigente del Servizio competente può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti, per un massimo di mesi dodici.

La proroga è rilasciata entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza. In tale periodo, qualora i termini indicati nel titolo abilitativo siano decorsi, non potrà in ogni caso essere eseguita alcuna opera edilizia.

In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per le opere mancanti come previsto dall'art.15 comma 3 del TUE.

50.2 Rinnovo dei titoli abilitativi

Qualora ad avvenuta decorrenza dei termini di efficacia del titolo abilitativo l'opera non sia iniziata o completata e non sia possibile richiedere la proroga, può esserne richiesto il rinnovo dello stesso.

Il rinnovo costituisce nuovo titolo edilizio e pertanto il suo rilascio è subordinato alla verifica di compatibilità con la normativa urbanistico-edilizia ed i regolamenti vigenti e all'ottenimento di tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati per la realizzazione dell'intervento previsto.

Il contributo di costruzione per il rilascio del nuovo provvedimento deve essere calcolato con le tabelle vigenti al momento del rinnovo, fatta salva la detrazione della somma già versata a titolo di contributo di costruzione per il rilascio del titolo edilizio originario.

Articolo 51 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Si definisce come inagibile il fabbricato che:

- per fattori che chiamano in causa l'integrità fisica e la salute delle persone che lo occupano, non è idoneo all'uso per il quale è stato inizialmente destinato;
- ha una condizione di obsolescenza a livello funzionale, tecnologico o strutturale che non può essere superata attraverso i soli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

L'accertamento di tali condizioni, non consente la fruizione dell'immobile, nemmeno per un uso diverso rispetto a quello a cui risultava originariamente destinato. In tal caso, l'Autorità comunale preposta, ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

I criteri in presenza dei quali un edificio risulta inagibile sono i seguenti:

- strutture orizzontali (solette, solai, tetti) lesionate in modo da creare pericolo a cose o persone, ovvero a rischio di crollo;
- strutture verticali (pareti, muri portanti o perimetrali) lesionate in maniera tale da costituire pericolo a cose o persone, cioè a rischio di crollo parziale o totale;
- precarie condizioni igienico sanitarie;
- emissione di un'ordinanza di demolizione o di ripristino.

Quando ricorrano le motivazioni di cui sopra per ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico, l'Autorità Comunale competente può emanare un'ordinanza che dichiara non agibile un'unità immobiliare, o parte di essa, ai sensi delle vigenti norme in materia.

Nell'ordinanza emessa può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso infruttuosamente tale termine, sussistono le condizioni per dichiarare l'inagibilità.

Inoltre si richiama l'articolo 222 del Regio Decreto n. 1265/1934, dell'articolo 26 del TUE e dell'articolo 9 bis della l.r. 56/1977.

Articolo 52 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

Il contributo deve essere corrisposto al Comune da chiunque intenda effettuare opere edilizie soggette al versamento dello stesso, ai sensi dei disposti del TUE.

Ai sensi dell'art. 16 del TUE si intende per contributo di costruzione l'importo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, ad eccezione dei casi di gratuità previsti dall'art. 17 comma 3 del TUE è stabilita in riferimento alle zone normative di P.R.G.C. ed alle classi di tipologia di intervento secondo le tabelle parametriche stabilite dal Comune con delibera di Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.52 della L.R.56/1977 e s.m.i..

Il Comune di Settimo T.se ha approvato i criteri, i valori e le modalità di versamento dei contributi di costruzione, a cui il presente regolamento rimanda, reperibili sul sito internet del Comune, nella sezione dedicata all'Edilizia Privata, al seguente percorso:

Home /Argomenti /Ambiente, Edilizia e Territorio/Edilizia Privata/Contributi di Costruzione

Articolo 53 Pareri preventivi

Il Comune, su specifica richiesta dell'interessato, rilascia un parere preventivo previa presentazione di un progetto che ne illustri sinteticamente le caratteristiche. Tale possibilità è riferita a:

- nuovi interventi edilizi o urbanistici di particolare complessità normativa;
- valutazioni di carattere estetico/architettonico;
- di inserimento ambientale e/o in condizioni geomorfologiche particolarmente complesse.

La richiesta del parere preventivo, debitamente documentata e motivata, deve esplicitare e dettagliare chiaramente gli elementi sui quali si chiede il pronunciamento dell'Amministrazione Comunale e deve contenere:

a) le generalità del richiedente;
b) il numero del codice fiscale, o della partita IVA nel caso si tratti di Società, del richiedente;
c) gli estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
d) il versamento dei diritti di segreteria;
e) il progetto di massima rappresentante lo stato di fatto e di progetto.

Il solo rilascio del parere preventivo non giustifica l'assenso da parte del Comune relativamente all'esecuzione degli interventi richiesti, che verrà formato alla presentazione dell'istanza di titolo edilizio.

Non è prevista l'espressione di pareri preventivi in merito a procedure di cui al Titolo IV del TUE.

Articolo 54 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni, di parti di esse, inclusi gli impianti, o, comunque, si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità del sito o dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati deve procedere, nel rispetto delle normative vigenti, mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie a 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. L'ufficio comunale competente ne riconoscerà immediatamente lo stato dandone tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati. Se il pericolo è riconosciuto imminente, il Sindaco intimerà al proprietario, con apposita ordinanza, di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, ecc.) al fine di rimuovere la situazione di pericolo ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i, con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari in un tempo fissato dal provvedimento stesso. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale, nonché agli eventuali organi di tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, presentando nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso previsti nelle normali condizioni di intervento.

Qualora venga accertato lo stato di degrado di aree inedificate o di edifici dismessi, che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica, disagio per il decoro e la qualità urbana, il Comune intimerà al proprietario, con apposita ordinanza, di eseguire i necessari interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza.

Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi del Titolo IV del presente Regolamento, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

La violazione delle prescrizioni contenute nelle ordinanze di cui ai precedenti commi, fatta salva, ove ne sussistano i presupposti, l'applicazione dell'Articolo 133, è sanzionata ai sensi del successivo Articolo 135.

Articolo 55 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono attuati in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n. 241/1990 e s.m.i. e n. 190/2012, nei Decreti Legislativi n. 33/2013 e s.m.i.

Essi consistono in particolare:

a) nella pubblicazione sul sito web del Comune degli atti di pianificazione generale, attuativa e settoriale comunale (link);
b) nella possibilità di accedere attraverso il sito web del Comune ai regolamentari/atti dell'Amministrazione aventi rilevanza in ambito urbanistico ed edilizio (link);
c) nella pubblicazione sul sito web della disciplina dei singoli procedimenti edilizi (link);
d) nella pubblicazione sul sito web delle indicazioni delle tempistiche previste dalla legge e degli uffici competenti alla loro gestione (link);

Al fine di garantire la facilità di accesso e di consultazione, le informazioni urbanistiche ed edilizie sono contenute nel sito web istituzionale, sotto le aree tematiche ad essi dedicate.

Articolo 56 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

Il Comune utilizza quale modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni condivisi e per gli interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico il canale di comunicazione "*Settimo Bene Comune",* disponibile su sito internet del Comune al seguente percorso: Home/Settimo Bene Comune oltre ai canali Social istituzionali.

Articolo 57 Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili

Il Comune per incentivare la qualità del progetto o per valutare proposte progettuali si riserva di valutare l'opportunità di ricorrere a concorsi di progettazione che saranno pubblicati, nella sezione "Amministrazione trasparente", del sito istituzionale al seguente percorso:

Home/Amministrazione trasparente

TITOLO II DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 58 Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice e del direttore dei lavori, della sicurezza etc.

58.1 Comunicazione di inizio lavori

La comunicazione di inizio lavori nel caso di interventi soggetti a:

- CILA e SCIA art.22 coincide con la presentazione della comunicazione con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge inerenti;
- SCIA in alternativa a P.d.C. art.23 si intende implicitamente presentata allo scadere del 30° giorno del deposito della SCIA stessa, salvo casi di sospensione dei suddetti termini comunicati formalmente dal Servizio Competente;
- PERMESSO di COSTRUIRE deve essere presentata entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve le diverse disposizioni legislative e pena la decadenza del titolo stesso.

Contestualmente alla suddetta comunicazione, l'intestatario del titolo edilizio abilitativo o il responsabile dei lavori, trasmette la documentazione relativa agli adempimenti di cui alle vigenti norme in materia di sicurezza sul lavoro.

Non costituisce inizio dei lavori il solo impianto di cantiere, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, ed ogni altra attività che, non sia obiettivamente finalizzata alla realizzazione concreta dell'intervento approvato.

La comunicazione di cui al presente articolo, presentata successivamente all'effettivo inizio dei lavori, ma entro l'anno di validità del Permesso di Costruire, così come previsto dal TUE, deve essere resa tramite dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte dell'avente titolo e del direttore dei lavori.

L'incompleta e/o irregolare comunicazione comporta la sospensione dei lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta regolarizzazione della stessa.

58.2 Lavori in "*proprio*"

Saranno eseguibili i cosiddetti "*lavori in proprio*" o "*in economia*", cioè senza ricorrere ad imprese, gli interventi edilizi riconducibili ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non richiedano maestranze specializzate e verifiche di natura strutturale, antisismica, impiantistica, geologica e di sicurezza.

58.3 Sostituzione e variazioni dei soggetti responsabili dei lavori

Qualora il Direttore dei Lavori e/o impresa esecutrice, intendano venir meno al loro incarico per rinuncia o altra causa, fermo restando quanto disposto dall'Articolo 29 del TUE la proprietà o proprio delegato, deve, previa sospensione dei lavori, darne immediata comunicazione allo sportello competente.

I lavori potranno essere ripresi solo a seguito dell'avvenuto deposito della nomina del nuovo Direttore dei Lavori/Impresa esecutrice, e della conseguente revoca della sospensione notificata dall'ufficio competente.

Si ricorda l'ottemperanza degli obblighi deontologici che il professionista subentrante dovrà osservare nei confronti del professionista originario a seconda di quanto stabilito dal proprio Ordine di appartenenza.

Le comunicazioni di inizio, differimento dei lavori, sostituzione e variazioni per i diversi interventi edilizi ai sensi del TUE dovranno essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Piemonte e reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie.

58.4 Voltura dei titoli edilizi abilitativi

La modifica dell'intestatario del titolo edilizio o dell'istanza intesa ad ottenerlo (voltura) deve essere richiesta all'Autorità comunale entro 30 giorni dall'avvenuto cambio di titolarità.

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

L'accettazione della voltura del titolo edilizio o dell'istanza intesa ad ottenerlo è comunicata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.

Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa ed irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'Articolo 135.

Articolo 59 Comunicazioni di fine lavori

La Comunicazione di Fine Lavori per tutti i titoli edilizi abilitativi (Permessi di Costruire, SCIA, CILA), fatte salve ulteriori e diverse prescrizioni di legge, deve essere presentata entro il termine di anni tre dall'inizio degli stessi.

Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori esclusivamente ove ne sussista la coerenza con le condizioni di agibilità parziale previste dal TUE.

Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati:

- tutti i documenti prescritti dal titolo abilitativo e/o da specifiche norme di settore;
- laddove siano state realizzate minime modifiche del progetto opere di urbanizzazione e/o sottoservizi, un "as-built" di dette opere;
- ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, o una dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento catastale.

La trasmissione della dichiarazione di fine lavori dovrà avvenire entro e non oltre 15 giorni dal termine di validità del titolo abilitativo e comunque prima della richiesta di agibilità, pena l'applicazione delle sanzioni previste all'Articolo 135.

Articolo 60 Occupazione di suolo pubblico

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 ultimo e l'autorizzazione allo scavo, specificando ubicazione, durata, scopo dell'intervento e dimensione.

Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il soggetto interessato o il titolare del titolo abilitativo o il costruttore devono preventivamente richiedere al Comune la relativa concessione all'occupazione ed autorizzazione allo scavo con allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.

Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

Per la concessione all'occupazione e l'autorizzazione allo scavo tali violazioni comportano la decadenza degli stessi atti, quindi abusivismo, punito come da CUP.

L’occupazione di suolo pubblico permanente è gratuita per la realizzazione di soluzioni atte al contenimento dei consumi energetici che comportino l’aggetto su spazio pubblico nella misura massima di 15 cm e alle seguenti condizioni:

- l'intervento consenta di raggiungere i requisiti minimi obbligatori di prestazione energetica degli edifici fissati dalla normativa provinciale in materia.
- la soluzione atta al contenimento dei consumi energetici sia realizzata sull'intera facciata dell'edificio;
- acquisizione di nulla osta, rilasciato congiuntamente dalla Polizia Municipale e dal Servizio LL.PP., a seguito della verifica della compatibilità della proposta progettuale con le esigenze di sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

La materia di occupazione di suolo pubblico è disciplinata dal “Regolamento del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria”.

La modulistica per la richiesta di autorizzazione all’occupazione di suolo pubblico sia per la porzione permanente, sia per l’allestimento temporaneo del cantiere sono reperibili sul sito internet del Comune, nella sezione “Gestione del Territorio”, al seguente percorso:

Home/Argomenti/Commercio e Impresa/CANONE UNICO PATRIMONIALE - SUOLO PUBBLICO

Articolo 61 Comunicazioni di avvio delle opere relative alla bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici etc.

Si applica il d.lgs. 152/2006 al titolo V, la L.R. 30/2008, la D.G.R. 25-6899/2013, la D.G.R. 58-4532/2016, nonché quant’altro disposto dalla normativa in materia.

Per la modulistica si fa riferimento alle specifiche sezioni dei siti istituzionali di Città Metropolitana di Torino e ARPA Piemonte.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 62 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme al progetto assentito o presentato e agli obblighi indicati nel titolo abilitativo discendenti dalla normativa urbanistica-edilizia e altre normative aventi incidenza sull'attività edilizia vigente.

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.

Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Codice della strada, del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le disposizioni in materia antinfortunistica nonché di igiene del lavoro vigenti e le relative procedure; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi corredati degli elaborati progettuali nonché la Comunicazione dell'inizio dei lavori.

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.

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

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).

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

Articolo 63 Punti fissi di linea e di livello

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto ad effettuare, eventualmente in collaborazione con l'Ufficio Tecnico, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento, posizionando sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici.

Delle operazioni di cui al comma precedente il Direttore dei Lavori deve redigere verbale allegando esaustiva documentazione fotografica, da conservare tra la documentazione di cantiere.

Il Comune si riserva di richiedere e verificare la suddetta documentazione in qualsiasi momento.

Articolo 64 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Per quanto concerne i cantieri che interessano le carreggiate stradali, valgono le norme dettate all'art. 21 del dal "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.

Si applica in ogni caso il disposto del D.lgs. 81/2008.

L'approntamento del cantiere è subordinato all'ottenimento del titolo edilizio abilitativo che autorizzi l'intervento a cui la realizzazione dello stesso è finalizzato.

Il possessore di titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune.

Qualora il cantiere interferisse con la presenza di infrastrutture di rete dovranno essere acquisiti e comunicati al Comune i nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.

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.

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

Recinzioni provvisorie diverse da quelle sopra definite dovranno essere concordate con l'amministrazione comunale.

E' ammesso il posizionamento di strutture logistiche di cantiere per tutta la durata dell'attività edilizia.

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.

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.

Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.

In caso di violazione delle norme di cui al presente articolo l'amministrazione può ordinare la sospensione dei lavori.

Articolo 65 Cartelli di cantiere

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:

- del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
- degli estremi del titolo abilitativo o della Comunicazione di inizio dell'attività e del nome del titolare dello stesso;
- della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia al suddetto cartello dovrà essere affiancata un'immagine esplicativa dell'opera oggetto del titolo abilitativo, tale da consentire ad un pubblico non tecnico di comprendere forma e dimensioni dell'intervento. L'immagine deve riportare la planimetrica

generale dell'area di intervento ed almeno il disegno di un prospetto significativo. Il formato dell'immagine non dovrà essere inferiore alle caratteristiche del B0, ovvero 1000 × 1414 mm.

Tali cartelli sono esenti dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Articolo 66 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

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.

Pur non ricadendo nel territorio comunale aree di interesse archeologico vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il PRG individua "aree a rischio archeologico" che, sulla base di ritrovamenti documentati, vengono sottoposte a preventiva verifica dell'interesse archeologico, al fine di accertare la sussistenza di giacimenti archeologici ancora conservati nel sottosuolo e di evitarne la distruzione, prima di iniziare i lavori non riconducibili all'art. 28 c. 4 del D.Lgs. 42/2004.

Gli interventi in queste aree sono soggette alle disposizioni contenute all'Art.53.3 delle NTA del PRG.

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 al Comune.

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.

Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà al Comune di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.

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 titolo abilitativo di conservare la relativa documentazione.

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

Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

Articolo 67 Misure di cantiere e eventuali tolleranze

Si rimanda a quanto disposto dall'art.34 bis del T.U.E., dall'art. 6 bis della L.R.19/99 e s.m.i. e dalla Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519.

Articolo 68 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Relativamente alle attività svolte nei cantieri si richiamano integralmente le disposizioni previste dal D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., rimarcando la particolare attenzione da porre, durante lo svolgimento degli stessi, a provvedimenti atti a salvaguardare la pubblica e privata incolumità, in particolare tutte le lavorazioni che interferiscono con il suolo pubblico e i relativi sottoservizi.

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

Ove del caso, il Comune adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità ai sensi della normativa vigente.

Articolo 69 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

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.

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.

La valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri è eseguita dal coordinatore per la progettazione. Quando si intende procedere alla bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 104, comma 4-bis del d.lgs. 81/2008. L'attività di bonifica preventiva è soggetta al parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della Difesa, del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e del Ministero della Salute.

Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

Articolo 70 Ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori

Le attività di ripristino del suolo pubblico sono eseguite dalla Soc. Concessionaria individuata dal Comune.

Ultimati i lavori, il costruttore, il titolare del titolo abilitativo o l'avente titolo sono tenuti a comunicare alla Soc. Concessionaria la necessità di ripristino del suolo pubblico e delle relative infrastrutture.

Il ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori sono disciplinati dal "Regolamento del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria".

Articolo 71 Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali

E' facoltà del Comune consentire interventi di ricostruzione, anche qualora non previsti dal piano regolatore, purché nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina delle norme antisismiche, di sicurezza, igienico sanitarie, di tutela del rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, 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.

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.

La ricostruzione può essere consentita, previa acquisizione di idoneo titolo edilizio abilitativo e senza corresponsione del contributo di costruzione, esclusivamente tramite intervento di fedele ricostruzione con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte e sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica[1]. In ogni caso è facoltà dell'Amministrazione imporre che:

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

L'intervento di ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, anche qualora l'intervento non sia consentito dallo strumento urbanistico vigente.

[1] Consiglio di Stato sentenza n.2567 del 30 maggio 2017

TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE, FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Articolo 72 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.

Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.

Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:

a) resistenza meccanica e stabilità;
b) sicurezza in caso di incendio;
c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
d) sicurezza nell'utilizzo degli edifici;
e) protezione contro il rumore;
f) risparmio energetico isolamento termico;
g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
h) eliminazione delle barriere architettoniche;
i) tutela e incremento delle opere a verde;
j) gestione delle acque meteoriche volte al miglioramento dell'invarianza idraulica.

Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

In ambito Agrario, ribadendo la necessità di privilegiare il recupero di strutture già esistenti e dismesse dall'uso agricolo, si richiede che vengano opportunamente indicate attenzioni progettuali legate a tipologie e materiali al fine di un corretto inserimento nel contesto rurale; si rimanda a quanto contenuto all'art. 40 delle NTA del PPR vigente.

72.1 Specificazioni sulle modalità di utilizzazione dei locali accessori posti al piano terra, seminterrato ed interrato

I locali accessori, definiti dall'Articolo 15 del presente Regolamento, sono superfici di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla funzione principale e della destinazione d'uso della costruzione.

Di seguito si elencano i riferimenti puntuali per la progettazione e utilizzo di detti spazi:

a) i portici, i "piani pilotis" e le gallerie pedonali (così come regolamentati all'Articolo 81);
b) le terrazze e lastrici solari (così come regolamentati all'Articolo 132.2);
c) le serre solari finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare (così come regolamentati all'Articolo 122);
d) le cantine e i relativi corridoi di servizio (così come regolamentati all'Articolo 72.1.1);
e) i sottotetti (così come regolamentati all'Articolo 72.4);
f) i volumi tecnici (così come regolamentato all'Articolo 113.3);
g) i cavedi (così come regolamentato all'Articolo 126);

h) gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale (così come regolamentati all'Articolo 83);
i) i vani scala e i vani degli ascensori (così come regolamentato all'Articolo 72.2);
j) i depositi (così come regolamentato agli Articoli 72.1.1 e 72.1.2);
k) spazi per il parcheggio delle biciclette (così come regolamentato all'Articolo 72.3).

72.1.1 Cantine e i relativi corridoi di servizio

Locali accessori pertinenziali, posti al piano interrato o seminterrato, generalmente adibiti ad uso di ricovero di oggetti e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

In tali locali non è ammessa la realizzazione di impianti atti al riscaldamento e al raffrescamento, è consentita la realizzazione di un locale lavanderia/servizio igienico avente superficie massima pari a 10mq;

Nelle nuove costruzioni, o negli interventi di demolizione e ricostruzione, le cantine dovranno avere altezza utile (HU) non inferiore a 2,40 m.

72.1.2 Locali di sgombero

Locali accessori pertinenziali, posti al piano terreno, generalmente adibiti ad uso di ricovero di oggetti e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

In tali locali non è ammessa la realizzazione di impianti atti al riscaldamento e al raffrescamento, è consentita la realizzazione di un locale lavanderia/servizio igienico avente superficie massima pari a 10mq.

Tali locali non potranno essere collegati direttamente ai locali principali e dovranno avere un rapporto aeroilluminante naturale massimo di 1/12.

72.1.3 Specificazioni sulle modalità di utilizzazione dei locali usabili posti al piano terreno o interrato per la destinazione residenziale – "tavernetta"

In tutte le zone normative del PRG ricadenti in classe di pericolosità geologica II (pericolosità geologica moderata), è consentito utilizzare come locale "tavernetta" uno dei locali posti al piano terra, seminterrato o interrato legittimamente autorizzati o di nuova costruzione, in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare principale, alle condizioni che seguono:

1) siano utilizzati esclusivamente, quali pertinenze dell'unità immobiliare principale, per funzioni sussidiarie alla residenza che comportino la presenza solo saltuaria degli abitanti (con permanenza non superiore a 4 ore) e che non ospitino funzioni proprie dell'abitazione (cucina, camera da letto, soggiorno, studio, ecc.);
2) i locali non soddisfino totalmente i requisiti di abitabilità;
3) abbiano altezza minima pari a 2,40 m e possano garantire un rapporto aeroilluminante naturale minimo di 1/12;
4) venga effettuato un accertamento mediante specifica indagine tecnica, redatta da professionista abilitato in materia, che attesti l'inesistenza di pericolo correlato alla possibile risalita di falda;
5) è ammesso il riscaldamento di tale locale e l'installazione di un piano di cottura secondario, purché tali allacciamenti siano conformi alle normative di settore;
6) l'unità principale non sia costituita da un monolocale come definito dal D.M. del 05/07/1975;
7) siano collegati direttamente all'unità immobiliare principale, o, nel caso di accesso autonomo e collegamento indiretto, sia stipulato atto di vincolo;
8) verifica di quanto stabilito dall'Articolo 76 del REC.

L'utilizzo di locali interrati/seminterrati è subordinato alla presentazione di atto liberatorio (manleva) che il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere per escludere ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose e a persone.

Comportano il versamento del contributo di costruzione, così composto:

- costo di costruzione, determinato sulla base del computo metrico estimativo delle opere;
- Oneri di Urbanizzazione primaria (calcolata sull'effettiva volumetria così come definita dall'Articolo 19).

72.1.4 Specificazioni sulle modalità di utilizzazione dei locali interrati e seminterrati per la destinazione commerciale, terziario e/o artigianale

In tutte le zone normative del PRG ricadenti in classe di pericolosità geologica II (pericolosità geologica moderata), ove è ammessa la destinazione commerciale, terziario e/o artigianale, nei locali interrati/seminterrati legittimamente autorizzati o di nuova realizzazione, è consentito l'uso degli stessi, in estensione all'attività, in deroga ai parametri edilizi della zona normativa di appartenenza e nel rispetto di quanto previsto al Capo IV del D.lgs. 81/2008 e s.m.i. e dalla D.G.R. n.30-1995 del 16/01/2006 "Approvazione di Linee guida per la notifica relativa a costruzione, ampliamento o adattamento di locali e di ambienti lavoro" ex art. 48 DPR 303/56.

L'uso di tali locali è consentito alle condizioni che seguono:

1. siano utilizzati esclusivamente quali estensione dell'unità immobiliare principale;
2. venga effettuato un accertamento mediante specifica indagine tecnica, redatta da professionista abilitato in materia, che attesti l'inesistenza di pericolo correlato alla possibile risalita di falda;
3. verifica di quanto stabilito dall'Articolo 76 del REC.

L'utilizzo di locali interrati/seminterrati è subordinato alla presentazione di atto liberatorio (manleva) che il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere per escludere ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose e a persone.

Comportano il versamento del contributo di costruzione, così composto:

a) costo di costruzione, determinato sulla base del computo metrico estimativo delle opere;

b) oneri di urbanizzazione primaria (calcolata sull'effettiva SL così come definita dall'Articolo 13);

72.1.5 Spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli

Nel calcolo dello spazio di sosta e parcheggio sono computati gli spazi di manovra e/o le aree comuni necessarie per l'accesso; in ogni caso per la destinazione residenziale deve essere garantito un posto auto/box per ogni unità immobiliare.

Per le autorimesse interrate o seminterrate l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore 70 cm dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde con prato cespugliato, su letto di humus naturale non inferiore a 30 cm, garantendo accessi per la manutenzione di dette aree.

L'altezza utile (HU), sia per le autorimesse interrate che fuori terra, non potrà essere superiore a quanto normato dall'art.21.3 delle N.T.A del P.R.G.

72.2 Collegamenti verticali (scale, ascensori)

La legge n.13/89 suddivise le scale in due gruppi, uso pubblico e uso privato, mentre la norma UNI n.10803 suddivide l'uso privato in principale e secondario:

a) uso privato principale, collegamento principale tra vani ad abitabilità completa;
b) uso privato secondario, collegamento secondario con vani non abitabili, ovvero secondo collegamento in caso di uso privato principale (ovvero, presenza di due scale, di cui una principale e l'altra secondaria);

Negli interventi edilizi che comportino la realizzazione e/o la modifica dei collegamenti verticali, fatte salve comprovate limitazioni costruttive esistenti, gli stessi devono rispettare i seguenti requisiti:

a) non possono avere dimensioni minime inferiori a 1,20 m e devono risultare coerenti con la normativa statale vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi, che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso;
b) le scale con andamento rettilineo devono presentare andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo con un massimo di 15 gradini per ogni rampa, aventi stessa alzata e pedata;
c) all'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato principale, sono ammesse:
   - scale lineari con larghezza utile non inferiore a 0,80 m;
   - scale a chiocciola con larghezza utile non inferiore a 0,70 m;
d) all'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato secondario, sono ammesse:
   - scale lineari con larghezza utile non inferiore a 0,60 m;
   - scale a chiocciola con larghezza utile non inferiore a 0,50 m;

Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

Fermo restando quanto stabilito dal precedente Articolo 15, i vani scala e gli ascensori di collegamento tra i diversi piani della stessa unità immobiliare, rientrano nel calcolo della Superficie Lorda (SL), di cui all'Articolo 13, computando esclusivamente la proiezione del vano scala/ascensore sul piano abitabile o agibile più basso.

Nei fabbricati esistenti, laddove per comprovate ragioni di impossibilità costruttive, è concesso realizzare vani ascensori esterni alla sagoma esistente.

72.3 Spazi per il parcheggio delle biciclette

Per tutte le destinazioni d'uso, in caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ad eccezione delle tipologie residenziali uni-bifamiliari e a schiera, è fatto obbligo, così come previsto dall'articolo 7, c.3 della L.R. 33/1990 e s.m.i., la realizzazione di spazi per il parcheggio delle biciclette.

Tali aree dovranno essere reperite, nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore all'1% della SL oggetto di intervento.

72.4 Modalità di utilizzazione dei sottotetti

Qualsiasi intervento che interessi il sottotetto dovrà verificare le modalità di utilizzazione degli stessi secondo le seguenti definizioni:

72.4.1 Sottotetto abitabile

La misura dell'altezza media interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dal DM/1975. Nei locali di nuova costruzione non è consentita, in alcun punto, un'altezza netta tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m, fatti salvi interventi edilizi volti al recupero di locali abitativi nei sottotetti esistenti, ai sensi di specifiche leggi regionali o statali.

72.4.2 Sottotetto non abitabile

Si intende per sottotetto non abitabile e non usabile quello che ha misure geometriche tali da ammettere l'accesso delle sole maestranze per la manutenzione e il lavoro in sicurezza dei fabbricati, degli impianti generali e delle coperture (es. botola, ecc).

Detta tipologia di sottotetti devono avere altezza media interna complessiva inferiore a 2,40 m. Il rapporto aero-illuminante deve essere inferiore di almeno 1/3 rispetto ai parametri di legge previsti per la funzione abitativa.

Non devono essere presenti impianti ad esclusione di quello elettrico.

72.4.3 Sottotetto usabile

Si considera usabile il sottotetto le cui caratteristiche non soddisfino totalmente le definizioni agli Articoli 72.4.1 e 72.4.2.

Fatta salva la definizione di superficie accessoria disciplinata all'Articolo 15 del presente Regolamento, i sottotetti usabili non potranno determinare SL se hanno un'altezza media interna inferiore a 2,40 m, escludendo dal conteggio la porzione inferiore a 1,80 m.

I sottotetti usabili:

- non possono ospitare le funzioni principali proprie dell'abitazione (camere da letto, cucina e **studio**) e degli spazi di lavoro per gli uffici (con permanenza superiore a 4 ore), ma possono essere utilizzati per funzioni sussidiarie degli uni e degli altri e che comportano la presenza solo saltuaria degli abitanti o del personale lavorante;
- sono considerati pertinenze dell'unità immobiliare principale a condizione che quest'ultima non sia costituita da un monolocale come definito dal D.M. del 05/07/75;
- sono collegati direttamente all'unità immobiliare principale; per la tipologia condominiale nel caso di accesso autonomo e collegamento indiretto è necessaria la presentazione di atto di vincolo;
- è ammessa la realizzazione di un unico balcone di modeste dimensioni;
- comportano il versamento del contributo di costruzione, così composto: costo di costruzione, determinato sulla base del computo metrico estimativo delle opere, e Oneri di Urbanizzazione primaria, calcolati in analogia a quanto contenuto nella L.R. 16/2018, sulla volumetrica data dall'altezza virtuale di 2,40 m applicata alla superficie utile lorda dell'intero sottotetto, comprensiva di arredi fissi e al netto di intercapedini inaccessibili.

72.5 Soppalchi

La definizione di "soppalco" è contenuta all'Articolo 24 del presente regolamento;

La realizzazione di un soppalco genera SL come definito dall'Articolo 13 del REC, pertanto è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione fatte salve deroghe ammesse da eventuali ed ulteriori discipline di settore.

72.5.1 Soppalchi ad uso residenziale

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.

La realizzazione del soppalco è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti.

E' subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la parte superiore del soppalco deve essere munita di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m;
- 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;
- l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito, comprensivo di elementi strutturali emergenti, deve risultare non inferiore a 2,00 m;

E' ammessa la chiusura parziale delle superfici interessate dalla struttura, solo per la realizzazione di servizi igienici e locali accessori. La superficie complessiva ricavata, comprensiva dei locali anzi detti, dovrà

rispettare la verifica dei 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato, purché l'altezza minima non sia inferiore a 2,40 m.

72.5.2 Soppalchi ad uso lavorativo

Non devono pregiudicare le condizioni igieniche della parte sottostante, la quale deve mantenere le caratteristiche (superficie, altezza, aeroilluminazione) previste, per le specifiche destinazioni d'uso, dal D.Lgs. 81/08, valide anche per la parte sovrastante, se destinata alla permanenza continuativa di addetti.

Tali soppalchi devono rispettare i seguenti requisiti:

a) costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere (costruzioni in acciaio, muratura, legno ecc. debitamente progettati);
b) superficie utile del soppalco minore o uguale al 40% della superficie utile di tutto il locale in cui si trovano;
c) profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco;
d) altezza minima pari ad almeno 2,20 m per uso deposito senza presenza di lavoratori;
e) per lo svolgimento di attività lavorativa nella zona soppalco, l'altezza media tra il piano di calpestio e il relativo soffitto sia almeno 2,70 m;
f) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,10 m.

Per gli ulteriori approfondimenti che attengano alla corretta progettazione del soppalco si rimanda alle disposizioni previste dalla D.G.R. n.30-1995 del 16/01/2006 "Approvazione di Linee guida per la notifica relativa a costruzione, ampliamento o adattamento di locali e di ambienti lavoro" ex art. 48 DPR 303/56.

Articolo 73 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima-alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.

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.

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.

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.

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.

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 *3* e *4* 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.

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, salvo diverse specificazioni contenute nelle norme tecniche del PRG.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive attinenti all'efficienza energetica, al comfort abitativo, al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima-alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo si rimanda al documento "Definizione Dello Standard Di Ecoefficienza Del Costruito Per L'applicazione Degli Incentivi Energetici" approvato con DCC n. 43/2023 e s.m.i, nonché alla normativa vigente in materia.

Articolo 74 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

Si rimanda alle eventuali disposizioni contenute nel PRG.

Articolo 75 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

Si richiama nel merito quanto riportato all'articolo 14 del TUE, all'articolo 5, commi 9-14 della legge 12 luglio 2011, n. 106 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70) e alla L.R 16/2018 e L.R 7/2022.

Si rimanda inoltre alle previsioni contenute nello "Definizione Dello Standard Di Ecoefficienza Del Costruito Per L'applicazione Degli Incentivi Energetici" approvato con DCC n. 43/2023 e s.m.i, nonché alla normativa vigente in materia.

Articolo 76 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

Si richiama nel merito il decreto legislativo 31 luglio 2020, n. 101 (Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom , che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordino della normativa di settore in attuazione dell' articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117).

Articolo 77 Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igieniche sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

77.1 Altezza interna dei locali residenziali e commerciali

Ai fini del presente articolo l'altezza interna di un locale (altezza utile HU) è definita dall'Articolo 29 del presente Regolamento.

La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione, di locali commerciali o destinati alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve risultare pari ad almeno 2,70 m, riducibili a 2,40 m per corridoi, disimpegni in genere, servizi igienici, ripostigli; nel rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti.

La misura minima dell'altezza interna dei locali è così regolamentata:

Locali Residenziali	
Tipologia del locale	Altezza minima
Soggiorni Camera Cucina	2,70 m
Corridoi Disimpegni in genere Servizi igienici Ripostigli	2,40 m

Locali Commerciali / Uffici		
Tipologia del locale	Altezza minima	
Uffici Locali commerciali Sale di attesa	2,70 m	
Dispense annesse alle cucine Archivi Vani Tecnici Spogliatoi	In caso di documentata impossibilità tecnica in fabbricato preesistente	2,40 m
	Negli altri casi	2,70 m

Sono consentite misure minime inferiori a quelle sopra indicate, esclusivamente per i casi sotto elencati:

a) nuove costruzioni, quali:
   - ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
   - inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui sia richiesto, da specifiche norme vigenti, l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
   - ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;

purché il progetto contenga una relazione che attesti l'esistenza di condizioni atte a garantire, in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'unità immobiliare e dei vani utilizzabili, ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, oppure dai riscontri d'aria trasversali o tramite l'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria, comunque da sottoporre a valutazione dei competenti uffici A.S.L..

b) costruzioni esistenti, nei casi di:
   - interventi edilizi nei locali in cui è legittimamente in atto una funzione abitativa, purché non siano ridotte le altezze medie preesistenti;
   - interventi edilizi nei locali in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico artistico, per cui sia richiesto il mantenimento delle caratteristiche originarie;
   - interventi edilizi nei locali abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi di specifiche leggi regionali o statali;
   - interventi di ristrutturazione importante e riqualificazione energetica, come definiti dalle specifiche normative tecniche vigenti in materia di calcolo delle prestazioni energetiche, per

interventi di isolamento dall'interno e di installazione di pannelli radianti a pavimento o a soffitto. Le altezze minime dei locali possono essere derogate fino ad un massimo di 10 cm;

- realizzazione di soppalchi, come stabilito all'Articolo 72.5 del REC.

77.2 Superfici dei locali residenziali

In ogni unità immobiliare di nuova edificazione, o soggetta a ristrutturazione edilizia, ovvero ottenuto a seguito di frazionamento, cambio di destinazione d'uso (anche senza opere edilizie) o recupero di sottotetto; i locali edilizio oggetto di intervento o di nuova formazione devono rispettare le seguenti dimensioni minime:

Locale	Superficie minima	Larghezza minima
Soggiorno	14,00 mq	---
Soggiorno con angolo cottura	14,00 mq	---
Cucina - pranzo	9,00 mq	---
Cucina di sola cottura	5,00 mq	1,80 m
Camera da letto singola	9,00 mq	2,00 m
Camera da letto doppia/matrimoniale	14,00 mq	2,40 m
Locale Studio	9,00 mq	1,80 m
Primo servizio igienico residenziale	4,00 mq	1,70 m
Ulteriore servizio igienico residenziale	1,50 mq	---
Locali ad uso diverso dall'abitazione, destinati alla permanenza di persone non limitata nel tempo (negozi, uffici, studi professionali, ecc.)	9,00 mq	2,00 m
Servizio igienico in unità ad uso diverso dall'abitazione	1,20 mq	---

Gli interventi edilizi su unità immobiliari legittimamente autorizzate non potranno ridurre ulteriormente le misure dei locali già assentite, al contrario potranno solo compiere opere di adeguamento ai dimensionamenti su riportati.

I locali serviti da impianto di riscaldamento devono essere dotati di idonea chiusura rispetto ai locali non riscaldati.

77.3 Aerazione ed illuminazione - Antibagni

Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta.

Fermo restando le disposizioni ASL per i locali ad uso lavorativo, per ciascun locale a destinazione residenziale l'ampiezza delle aperture deve essere proporzionata in modo da assicurare un rapporto aereo-illuminante non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento, verificato sugli elementi effettivamente apribili e/o trasparenti.

I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria.

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

I servizi igienici annessi ai locali ove è prevista la presenza continuativa di persone, a qualsiasi uso destinati, devono essere preceduti da un locale disimpegno (antibagno), obbligatorio rispetto ai locali della

zona giorno o luogo di lavoro, di superficie minima di 1,10 mq e lato minimo non inferiore a 0,90 m, salvo il caso di secondo servizio ad uso esclusivo di stanza da letto.

77.4 Controsoffitti

La realizzazione di controsoffittature di qualsivoglia tipologia, non può determinare altezze interne minime minori di quelle previste dalla vigente normativa e richiamate nel presente articolo.

Altresì la realizzazione di controsoffittature non riduce l'altezza interna utilizzata ai fini del calcolo del volume.

Articolo 78 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

Si applica il disposto dell'articolo 15 della L.R. 20/2009 e del regolamento regionale 6/R/2016.

Articolo 79 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa vedere sul sito eventuali delibere

Si rimanda al disposto della legge regionale del 2 maggio 2016, 9 (Norme per la prevenzione e il contrasto alla diffusione del gioco d'azzardo patologico), nonché alla disciplina comunale vigente in materia.

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Articolo 80 Strade

La realizzazione di strade pubbliche e private ad uso pubblico è disciplinata dal Codice della Strada.

Caratteristiche qualitative e prestazionali delle strade sono definite ai sensi delle norme vigenti e del "Linee Guida per la Progettazione degli Spazi Pubblici" (schede 1.4 – 1.5).

Per spazi di uso pubblico si intendono spazi che, seppur privati sono aperti al pubblico, non chiusi al passaggio e /o comunque contrassegnati da relativa segnaletica.

Nel caso in cui siano previste alberate a margine del sedime stradale, per quanto concerne la tipologia di pavimentazione al piè d'albero, si veda art.15 del RVC.

Articolo 81 Portici

I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 3,00m 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.

Se il portico è soggetto al pubblico passaggio di veicoli, l'altezza non dovrà essere inferiore a 5,50 m.

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.

Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio il Comune può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature. In tali casi, inoltre, dovrà essere sottoscritto apposito atto tra la proprietà e il Comune al fine di definirne la gestione e la manutenzione.

I locali porticati sottoposti alla verifica del rapporto aeroilluminante dovranno garantire come minimo un valore maggiore di 1/6.

Articolo 82 Piste ciclabili

Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.

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

La realizzazione di piste ciclabili dovrà fare riferimento alle prescrizioni ed alle indicazioni tecniche contenute nelle leggi/norme e/o regolamenti nazionali, regionali e comunali vigenti (28 giugno 1991, n. 208 e 19 ottobre 1998, linee guida adottate con il PRMC approvato con D.G.R. n. 35-6638 del 21.03.2023 e agli elementi guida contenuti nel "Linee Guida per la Progettazione degli Spazi Pubblici" (scheda 1.3).

A puro titolo collaborativo, si rimanda al Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC) approvato il 21/03/2023 per la più approfondita trattazione dell'argomento, con riferimento particolare alle soluzioni tipologiche e tecnologiche.

Per la più completa trattazione dell'argomento, si rimanda all'art.15-24 del RVC.

Articolo 83 Aree per parcheggio

Si applica il disposto dell'articolo 21 della L.R. 56/1977.

Il riferimento normativo per le aree commerciali è la D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i., artt. 15, 25 e 26.

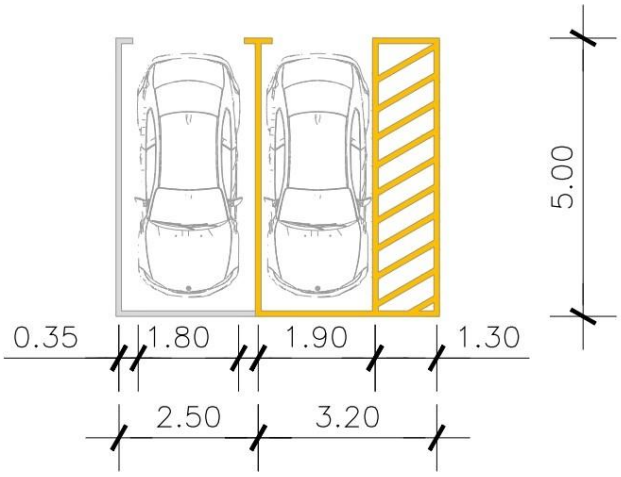
Sono consentite coperture per l'ombreggiamento, vegetate o per la produzione di energia.

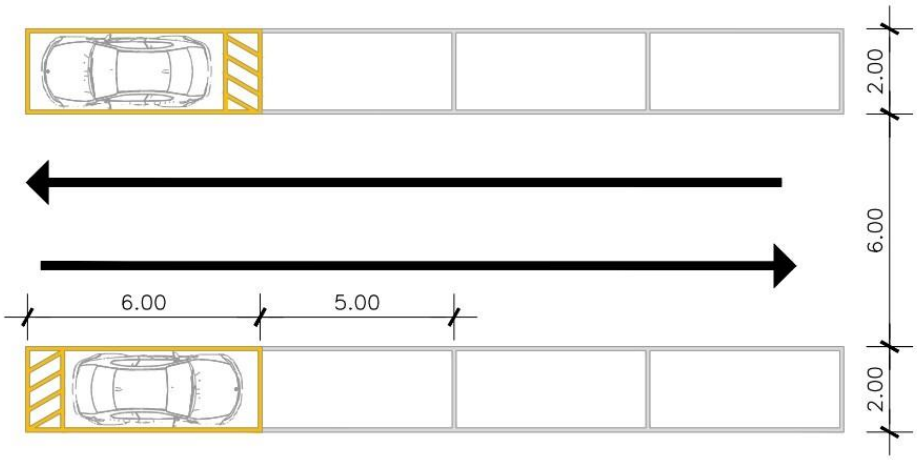
La realizzazione di aree a parcheggio dovrà fare riferimento agli elementi guida contenuti nel "Linee Guida per la Progettazione degli Spazi Pubblici" (scheda 1.6) e del RVC all'art.15-22 "STANDARD QUALITATIVI DEI PROGETTI DI NUOVE AREE VERDI".

Laddove è prescritta la realizzazione di stalli per il parcheggio del tipo semi permeabile (scheda 1.6.3 delle "Linee Guida per la Progettazione degli Spazi Pubblici") questi dovranno sempre essere inerbiti mediante l'utilizzo di adeguati miscugli erbosi atti alla formazione del relativo manto.

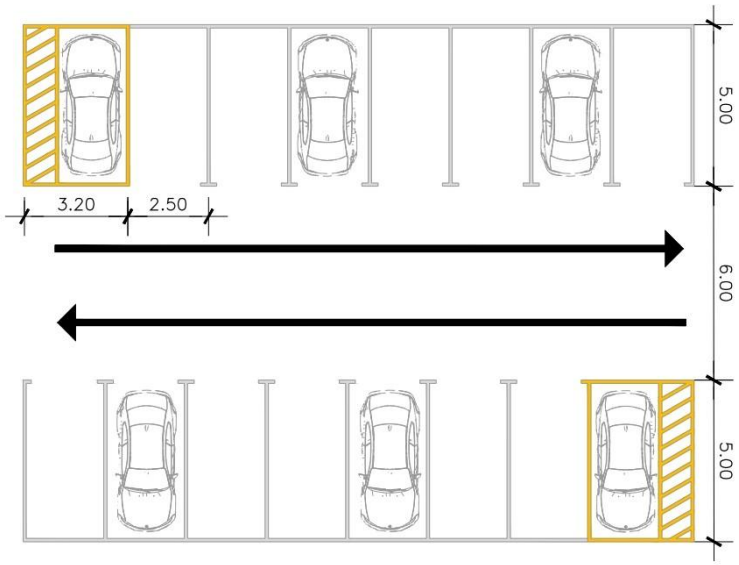
Lo stallo deve avere dimensioni minime di 2,5×5,0 m (12,5mq).

Nelle aree di parcheggio pubbliche, o private ad uso pubblico, devono comunque essere previsti parcheggi riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura avente larghezza non inferiore a 3,20 m, se a pettine, oppure lunghezza non inferiore a 6,00 m, se in linea, come di seguito esemplificato.





Per la realizzazione di parcheggi, autorimesse o posti auto ortogonali alla corsia di distribuzione, si prescrive una larghezza minima della stessa pari a 6,00 m.



Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, si rimanda alla disciplina dell'Articolo 102 in merito alla realizzazione, installazione di colonnine per la ricarica di autoveicoli alimentati da energia elettrica.

Eventuali diverse soluzioni progettuali, ma nei limiti statuiti dal Codice della Strada D.lgs. 285/1992 e L.13/1989, sono demandate alla valutazione del servizio competente.

Articolo 84 Piazze e aree pedonalizzate

Si rimanda al "Linee Guida per la Progettazione degli Spazi Pubblici" (scheda 1.1) e al RVC all'art 15-22 nonché alle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico.

Articolo 85 Passaggi pedonali e marciapiedi

Le vie di nuova formazione e, per quanto possibile quelle esistenti laddove la sezione stradale e/o la sua geometria lo consentono, devono essere munite di marciapiede su entrambi i lati o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche. La dimensione minima deve essere pari a 2,50 m con dislivello non superiore a 0,15 m, con altezza costante e devono essere raccordati al piano stradale con rampe di pendenza massima non superiore all'8%.

Nei confronti di strade ad esclusivo uso privato è ammessa la realizzazione di un solo marciapiede purché avente ampiezza di 2,50 m.

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 secondo le caratteristiche prestazionali e qualitative definite dal "Linee Guida per la Progettazione degli Spazi Pubblici" (scheda 1.1) e al RVC all'art 15.

I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, qualora aperti al pubblico, sono gravati ad uso di pubblico passaggio.

I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con altezza costante.

Gli accessi ai passi carrai, o ad accessi privati in genere, saranno superati con una rampa di salita compresa entro la sagoma del marciapiede ed una rampa di discesa compresa nella proprietà privata.

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

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

Articolo 86 Passi carrai e uscite per autorimesse

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 Regolamento di esecuzione e di Attuazione del “Nuovo Codice Della Strada” con specifico riferimento all’art. 46.

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

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

Nelle nuove costruzioni il passo carrabile deve avere:

- una larghezza minima di 3.50 m per le aree e gli edifici aventi una capacità di sosta fino a 15 posti auto;
- una larghezza minima di 5.00 m per le aree e gli edifici aventi una capacità di sosta superiore a 16 posti auto tale da consentire l'incrocio dei veicoli.

L’accesso al passo carrabile da strada pubblica deve essere anticipato da adeguata piazzola di sosta avente profondità minima di 5,00 m.

Laddove le condizioni non consentano la realizzazione di detta piazzola questa potrà essere derogata (mediate relazione tecnica) purché l’apertura dell’accesso carraio avvenga tramite soluzione automatica a distanza.

Gli accessi ai passi carrai, o ad accessi privati in genere, saranno superati con una rampa di salita compresa entro la sagoma del marciapiede ed una rampa di discesa compresa nella proprietà privata.

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.

In presenza di rampe, di cui all’Articolo 125.2 del presente Regolamento, aventi pendenza superiore al 10% è necessario prevedere nei tratti terminali in prossimità della viabilità pubblica (pedonale o veicolare), uno spazio di sosta orizzontale di almeno 5,00 m idoneo allo stazionamento di un veicolo.

Per gli accessi carrabili esistenti oggetto d’interventi di trasformazione, demolizione o rifacimento di tutta la recinzione, o delle recinzioni nelle quali si aprono i passi carrabili, sono richiesti adeguamenti alle suddette norme regolamentari.

Solo qualora la conformazione e la dimensione del lotto non consentano il rispetto di quanto sopra esposto, saranno valutati con l’Ufficio Tecnico soluzioni differenti che tutelino la sicurezza per la circolazione.

Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del D.P.R. 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610.

Le concessioni di passo carrabile sono rilasciate a titolo personale. In caso di decesso del titolare, di cessione o variazione del conduttore della proprietà privata, devono essere volturate al nuovo titolare.

La modulistica per la richiesta di autorizzazione all'apertura di nuovo passo carraio,modifica dell'esistente o volturazione di autorizzazione sono reperibili sul sito internet del Comune, al seguente percorso:

Home/Argomenti/Modulistica/LL.PP. e Mobilità/Richiesta passo carraio

Articolo 87 Chioschi/dehors su suolo pubblico

L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio su suolo pubblico e/o privato ad uso pubblico, che costituiscono attrezzatura a servizio dell'attività commerciale, sono autorizzate dal Comune, in conformità alle norme dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché dal Regolamento per l'allestimento di Dehors, dal relativo allegato tecnico e dai Piani d'Ambito; ed è soggetto al pagamento in base al CUP.

Per gli interventi previsti nel centro storico valgono le disposizioni di cui all'art. 24 della LR 56/77 e l'espressione di parere da parte della CLP.

L'installazione di chioschi non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante.

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.

87.1 Strutture temporanee su aree pubbliche

La realizzazione di strutture temporanee per periodi superiori a sei mesi è ammessa esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica e/o di interesse pubblico, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico, preceduta da conforme deliberazione assunta dalla Giunta che dia atto dell'esistenza di un pubblico interesse.

Sono fatte salve tutte le limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati o di PRG e/o le autorizzazioni previste.

87.2 Strutture con funzioni di dehors su aree private

Per dehors si intendono le attrezzature a servizio delle attività commerciali, ovvero l'insieme degli elementi mobili, smontabili o facilmente rimovibili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio privato che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. La dimensione ammessa non deve superare il limite di 120 mq di superficie.

Le condizioni prima richiamate relative alla mobilità del manufatto sono riconducibili alle seguenti condizioni: appoggiato o infisso al suolo, ma non stabilmente, eventualmente imbullonato e facilmente disancorabile.

Negli edifici a corte la superficie coperta derivante dal dehors, non dovrà comunque superare il 50% della superficie della corte stessa.

I dehors dovranno essere preferibilmente addossati al fabbricato principale, nel rispetto degli aspetti architettonici ed ambientali del contesto in cui vengono inseriti.

Laddove il dehors insista su suolo privato, ma risulti visibile da spazio pubblico, questo dovrà uniformarsi alle caratteristiche definite dal Regolamento per l'allestimento di Dehors, dal relativo allegato tecnico e dai Piani d'Ambito.

Il titolo abilitativo si intende rilasciato al titolare dell'attività, pertanto decade alla cessazione dell'attività stessa. Nel caso di subentro di nuovo gestore, dovrà essere presentata richiesta di voltura del titolo.

Nel caso di interventi su immobili/aree vincolati, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica con le procedure previste dal decreto succitato.

Nel caso di interventi su edifici/aree tutelati ai sensi dall'art 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. o dal PRG, quale componente paesaggistica o testimonianza di rilevanza locale, il rilascio del titolo abilitativo è soggetto all'acquisizione del parere favorevole della CLP.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:

- alla presentazione di autocertificazione di conformità igienico-sanitaria, ai sensi dell'art. 20 del TUE;
- alla verifica del superamento delle barriere architettoniche;
- alla verifica dei requisiti imposti dalla normativa regionale e comunale relativa ai pubblici esercizi;
- alla presentazione di nulla-osta del proprietario dell'immobile e/o nulla-osta dell'amministratore del condominio;
- alla verifica e al rispetto delle norme disciplinanti le distanze dai confini e le confrontanze fra gli edifici di cui alle norme vigenti;
- al pagamento del contributo concessorio così determinato:oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con riferimento alle tariffe per i nuovi insediamenti di attività commerciali vigenti al momento del rilascio del titolo stesso e costo di costruzione per i nuovi insediamenti di attività commerciali.

Nel caso di dehors singolo, non addossato al fabbricato, la superficie finestrata del dehors non dovrà essere inferiore all'1/8 della superficie del pavimento del dehors stesso.

Nel caso in cui il dehors sia addossato al fabbricato, la superficie finestrata dei locali interni non dovrà essere inferiore all'1/8 della somma della superficie del pavimento del dehors e di tutti i locali che si aprono sullo stesso.

Successivamente alla conclusione dei lavori, dovrà essere presentata la SCA di agibilità, ai sensi della normativa vigente.

Articolo 88 Decoro degli spazi pubblici e servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

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.

La formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico è ammessa a condizione che tali superfici vengano adeguatamente trattate ricorrendo a soluzioni vegetali e/o artistiche tali da interessare l'intera facciata. Altre possibili soluzioni possono essere ammesse previo giudizio favorevole degli uffici comunali competenti.

In caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, il Comune può: imporre l'edificazione in aderenza, o ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve inoltrare richiesta al Comune o al soggetto da questo autorizzato, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire;

Per l'occupazione di suolo pubblico si fa inoltre riferimento alla specifica regolamentazione comunale.

I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nel presente Capo all'articolo 86, sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.

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:

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

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.

La manutenzione degli oggetti, elencati al comma *7*, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

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.

E' possibile installare sui marciapiedi privati ad uso pubblico elementi commemorativi (es. "pietre d'inciampo", ...)

I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma *7*, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma *7*, 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.

Articolo 89 Recinzioni

Le recinzioni rappresentano una necessità funzionale ma allo stesso tempo un elemento importante per la caratterizzazione del paesaggio urbano ed extraurbano nel quale si inseriscono. La loro realizzazione deve evitare che possano rappresentare un elemento di isolamento dai contesti di riferimento; sia in relazione alla percezione del tessuto edificato, che nella relazione tra spazi pubblici e privati al fine di non generare ambienti chiusi.

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui al successivo Capo V Articolo 105.

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

Fatta eccezione per le recinzioni realizzate con elementi vegetali, non è consentito ricorrere a soluzioni che si configurino impenetrabili allo sguardo frontale, risultando di fatto così assimilabili a muri opachi.

Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

a) nelle aree a destinazione residenziale:

- con muretto o cordolo di altezza massima di 0,4 m., salvo casi particolari di morfologia del terreno, che dovranno essere valutati con gli Uffici Tecnici. Il muretto potrà essere sovrastato**:**
  - da semplici reti metalliche con affiancamento di vegetazione sempreverde autoctone, come meglio specificato nell'allegato "elenco specie autoctone consigliate" dell'Allegato 2 del RVC, per una altezza massima pari a 2,30 m;
  - da reti stirate a maglia larga o cancellate metalliche o in legno per un'altezza massima complessiva di 2,30 m;
- con pali infissi al suolo e recinzione metallica semplice di altezza non superiore a 2,30 m;

b) nelle aree a <u>destinazione agricola</u>:
- con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m;
- con pali infissi al suolo e recinzione di altezza non superiore a 2,00 m;
- recinzioni leggere infisse nel terreno costituite da reti metalliche a maglia larga di colorazione verde di altezza non superiore a 2,00 m;
- esclusivamente per delimitare le aree di stretta pertinenza dei fabbricati rurali e ex-rurali con muretto o cordolo di altezza massima di 0,4 m, salvo casi particolari di morfologia del terreno, che dovranno essere valutati con gli Uffici Tecnici. Il muretto dovrà essere sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,30 m;
- il posizionamento delle recinzioni dovrà sempre comunque garantire il passaggio dei mezzi agricoli; in particolare, nella formazione di orti urbani, la perimetrazione deve arretrare di 2,00 m dal ciglio delle strade esistenti al fine di consentire l'agevole transito dei mezzi.

c) nelle aree ad <u>altre destinazioni</u>:
- con muretto o cordolo di altezza massima di 0,4 m, salvo casi particolari di morfologia del terreno, che dovranno essere valutati con gli Uffici Tecnici. Il muretto dovrà essere sovrastato da reti, cancellate o siepi.
- costituite interamente da elementi ciechi esclusivamente tra gli spazi privati.
- In entrambi i casi l'altezza massima complessiva non potrà superare i 3,00 m; tale altezza potrà essere derogata sia su spazi privati che su quelli pubblici per motivate esigenze di sicurezza legate all'attività svolta all'interno dell'area recintata (fatti salvi diritti di terzi);

Nelle aree interessate dal passaggio di corridoi ecologici sono ammesse esclusivamente le recinzioni leggere infisse nel terreno costituite da reti metalliche a maglia larga di colorazione verde di altezza non superiore a 2,00 m con la prescrizione di consentire il passaggio della fauna, rialzando la recinzione da terra di 0,2 m.

Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse, previa valutazione dell'Ufficio Tecnico, per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva, nonché per comprovati motivi di sicurezza o salubrità.

Qualora le recinzioni debbano avere funzione di muro controterra tra proprietà poste a quote differenti, la misura di tale recinzione è calcolata a partire dallo spiccato del muro del terreno posto a quota maggiore.

Per la loro realizzazione i materiali consentiti sono: mattoni facciavista; c.l.s. faccia vista, rivestiti con materiale lapidei o intonacato; blocchi in c.l.s. con finitura facciavista, elementi prefabbricati. La scelta di materiali diversi dovrà essere valutata con gli Uffici Tecnici.

La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato, ai sensi del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada del D.P.R. 16.12.1992, n. 495, è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

E' ammesso il contestuale accostamento di siepi, purché radicate su terreno privato, fatto salvo quanto disciplinato dall'art. 892 Codice Civile.

89.1 Cancelli d’ingresso

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono avere altezza massima pari a quella delle recinzioni in cui si inseriscono ed aprirsi all'interno della proprietà e/o del fabbricato si ammette l’apertura verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite nel presente all’Articolo 86 del presente Regolamento.

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.

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.

Articolo 90 Numerazione civica

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

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

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

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

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

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Articolo 91 Aree Verdi

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.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,50 m rispetto al medesimo.

E' 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 con riferimento quanto definito all'art.18 del RVC.

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.

Il Comune, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

E' fatto divieto l'abbattimento di alberature esistenti, così come normato dall'art.17 del RVC. Se ne ammette l'abbattimento laddove ne sia comprovata l'instabilità o le oggettive condizioni di sicurezza sia per gli spazi pubblici ~~e~~ che privati, secondo la modulistica dell'allegato 4 del RVC.

Per la progettazione delle aree verdi si fa riferimento alle caratteristiche prestazionali e qualitative definite dal "Linee Guida per la Progettazione degli Spazi Pubblici" (schede da 2.0 a 2.5) e al RVC, Titolo 2 – Norme di tutela delle alberate, e Titolo 3 - Disciplina delle nuove realizzazioni di aree verdi, con particolare riferimento all'Art. 22.

91.1 Tutela del verde

91.1.1 Piantumazioni

Ove indicato nelle tavole di progetto di P.R.G. e laddove precisato dal Comune in sede di rilascio di titolo abilitativo, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di alberature di essenze concordate con il Comune, come da art.26 e da allegato 2 del RVC, o di provvedere al mantenimento e riordino delle aree boscate ivi presenti.

Tali adempimenti sono assolti:

- contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia previsti dal P.R.G.
- in esecuzione di ordinanza del Sindaco negli altri casi.

91.1.2 Alberature

Le alberature di arredo alla viabilità sono poste in atto contestualmente alla realizzazione della viabilità prevista o alle operazioni di trasformazione della viabilità esistente, come da art.15 del RVC.

Le alberate di nuova formazione dovranno essere realizzate mediante l'impiego di specie autoctone di prima e/o seconda grandezza, come da art.26 e da allegato 2 del RVC.

Le alberature esistenti, poste all'interno di aree pubbliche o costituenti filari della viabilità, non possono di norma essere abbattute.

Sono ammessi interventi di abbattimento esclusivamente qualora sussistano documentate esigenze, accertate mediante specifica perizia botanica, di incolumità delle persone e/o delle cose, nel qual

caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di pari qualità e quantità come dettagliato dagli artt.17 e 20 del RVC.

Non è consentita l'introduzione di specie vegetali estranee al paesaggio di pianura, con particolare riferimento alle conifere come da allegato 3 del RVC.

Per la maggiore trattazione dell'argomento si rimanda agli artt.17-18-20 del RVC.

Articolo 92 Parchi urbani

Si rimanda a quanto disciplinato dal PRG e all'art.22 del RVC.

Articolo 93 Orti urbani

Si rimanda a quanto disciplinato dall'art.38 del PRG vigente e all'art.24 del RVC.

Inoltre, si richiama l'Articolo 89 punto b) del REC per l'arretramento che le recinzioni devono rispettare dal ciglio delle strade esistenti per l'agevole passaggio dei mezzi agricoli.

Articolo 94 Parchi e percorsi in territorio rurale

Si rimanda a quanto disciplinato dal PRG Vigente.

Articolo 95 Sentieri

Per i sentieri e i percorsi ciclopedonali su strade bianche si rimanda al "Linee Guida per la Progettazione degli Spazi Pubblici" e dall'art.25 del RVC.

Articolo 96 Tutela del suolo e del sottosuolo

Si applica inoltre la normativa in materia, in particolare:

- quanto disposto dal Piano di tutela delle acque (Pta) approvato con D.C.R. del 02/11/2021, n. 179-18293;
- per il ricondizionamento e la chiusura dei pozzi non conformi all'articolo 2, comma 6 della L.R. 22/1996, quanto specificato con le "Linee guida per la chiusura e il ricondizionamento dei pozzi" ai sensi del regolamento regionale 29 luglio 2003, n. 10/R - Allegato E (Adempimento connessi alla cessazione del prelievo), approvate con D.D. n. 539 del 3 dicembre 2015.
- per l'installazione delle sonde geotermiche, quanto specificato con le "Linee guida regionali per l'installazione e la gestione delle sonde geotermiche", approvate con D.D. n. 66 del 3 marzo 2016.

Si rimanda inoltre a quanto disciplinato nelle NTA del PRG e si rimando agli art.20 del RVC e al suo allegato 2 in merito alle specie autoctone consigliate mentre per quanto concerne gli aspetti legati alla permeabilità del suolo e alla gestione dei sistemi per l'attuazione del principio di invarianza idraulica.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Articolo 97 Approvvigionamento idrico

Si applica la seguente normativa:

- d.lgs. 152/2006, in particolare articolo 94;
- legge regionale 30 aprile 1996, n. 22 (Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee);
- regolamento regionale 29 luglio 2003, n. 10/R (Disciplina dei procedimenti di concessione di derivazione di acqua pubblica);
- regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R (Disciplina delle aree di - salvaguardia delle acque destinate al consumo umano);
- Piano di tutela delle acque (D.C.R. 117-10731/2007).

Inoltre si fa riferimento a quanto regolamentato dalla Società di gestione del servizio idrico integrato.

Articolo 98 Depurazione e smaltimento delle acque

Si applica la seguente normativa:

- deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento);
- d.lgs. 152/2006, Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento);
- legge regionale 26 marzo 1990, n. 13 (Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili);
- legge regionale 17 novembre 1993, n. 48 (Individuazione, ai sensi della legge 8 giugno 1990, n. 142 , delle funzioni amministrative in capo a Province e Comuni in materia di rilevamento, disciplina e controllo degli scarichi delle acque di cui alla legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modifiche ed integrazioni);
- legge regionale 7 aprile 2003, n. 6 (Disposizioni in materia di autorizzazione agli scarichi delle acque reflue domestiche e modifiche alla legge regionale 30 aprile 1996, n. 22 “Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee”);
- regolamento regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R (Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne), modificato con r. 7/R 2006 e r. 13/R 2006;
- Piano di tutela delle acque (D.C.R. 117-10731/2007);
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale"

Inoltre si fa riferimento a quanto regolamentato dalla Società di gestione del servizio idrico integrato e al “Regolamento Comunale per la disciplina dello smaltimento delle acque”.

Per poter effettuare l’allaccio delle acque reflue dalla propria rete privata alla fognatura comunale è necessario chiedere l’autorizzazione al Servizio LL.PP.

La modulistica per la richiesta di autorizzazione all’allacciamento di acque reflue sono reperibili sul sito internet del Comune, al seguente percorso:

Home/Argomenti/Modulistica/LL.PP. e Mobilità/Richiesta di autorizzazione all’allaccio di acque reflue

Articolo 99 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

Si applica la normativa seguente:

- d.lgs. 156/2006, in particolare articoli 198, 199 e 205;
- legge regionale 24 ottobre 2002, n. 24 "Norme per la gestione dei rifiuti";
- Piano regionale di gestione dei rifiuti urbani e dei fanghi di depurazione approvato con deliberazione del Consiglio regionale 19 aprile 2016, n. 140-14161, in particolare capitolo 8.3.2.
- D.C.R. n. 277–11379 del 9 maggio 2023 “Piano regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani e di Bonifica delle Aree Inquinate (PRUBAI)”.

La realizzazione di isole ecologiche è subordinata alla presentazione nell'ambito del rilascio/formazione dei titoli abilitativi edilizi del parere della Società di gestione della raccolta dei rifiuti urbani sul territorio comunale.

Articolo 100 Distribuzione dell'energia elettrica

Si fa riferimento alle prescrizioni fornite dalla Società di gestione dell’energia elettrica sul territorio Comunale e alle norme di settore vigenti.

Articolo 101 Distribuzione del gas

Si applica la normativa seguente:

- LR. 43/2000. Disposizioni per la tutela dell’ambiente in materia di inquinamento atmosferico.
- Deliberazione del Consiglio regionale 11 gennaio 2007, n. 98-1247. (Attuazione della legge regionale 7 aprile 2000, n. 43 (Disposizioni per la tutela dell’ambiente in materia di inquinamento atmosferico). Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell’aria, ai sensi degli articoli 8 e 9 decreto legislativo 4 agosto 1999, n. 351. Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento).

Inoltre si fa riferimento alle prescrizioni fornite dalla Società di gestione del metano sul territorio Comunale.

Articolo 102 Ricarica dei veicoli elettrici

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile 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, nei seguenti casi:

a) 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 di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 nella seguente misura:

- per parcheggi con capienza fino a 50 vetture: 1 posto servito con infrastrutture per la ricarica elettrica;
- per parcheggi con capienza compresa tra 51 e 500 vetture: 5 posti serviti con infrastrutture per la ricarica elettrica;
- per parcheggi con capienza compresa tra 501 e 1000 vetture: 10 posti serviti con infrastrutture per la ricarica elettrica;

- per parcheggi con capienza compresa oltre 1000 vetture: 20 posti serviti con infrastrutture per la ricarica elettrica.

b) per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nella misura di un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

Tali infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Le opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici in condominio sono approvate dall'assemblea di condominio, nel rispetto di quanto previsto dalle leggi specifiche e dal Codice Civile.

Articolo 103 Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

Si rimanda alla disciplina normativa comunale vigente in materia.

Ai fini del presente articolo, occorre fare riferimento alla specifica normativa, come di seguito elencata, nonché alle Deliberazioni del Consiglio Comunale in materia di efficientamento energetico:

- D.Lgs n.199 del 08 novembre 2021 , con particolare riferimento all'art.26;
- Deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2009, n. 46-11968 (Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria - Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere a), b) e q) della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia");
- Deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2009, n 45-11967 (Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p));
- Deliberazione della Giunta regionale 14 dicembre 2010, n. 3-1183 (Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra ai sensi del paragrafo 17.3. delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" di cui al decreto ministeriale del 10 settembre 2010);
- D.D. 3 marzo 2016, n. 66 (Linee guida regionali per l'installazione e la gestione delle sonde geotermiche).

Inoltre, si veda quanto riportato all'Articolo 123.

Articolo 104 Telecomunicazioni

I nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia dovranno prevedere la predisposizione, per l'allacciamento alla rete cittadina di connettività (fonia, dati, immagini, ecc..) in banda ultra-larga su fibra ottica, mediante realizzazione di adeguata canalizzazione di ingresso nell'edificio e in colonna montante di distribuzione interna alle singole unità componenti.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Articolo 105 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza, debbono essere mantenute in buono stato per quanto attiene ai contenuti estetici originari, quando riconosciuti validi, o comunque di pregio, o di decoro ed efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'igiene ed al superamento delle barriere architettoniche.

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

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.

Qualora i fronti degli edifici risultino sporchi o deteriorati o comunque non presentino un aspetto decoroso, l'autorità preposta potrà ordinarne la riparazione, la ripulitura e la tinteggiatura, compresa anche la rimozione di insegne, cartelli pubblicitari, chioschi contrari al pubblico decoro; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente secondo le procedure vigenti.

Le modalità, valutazione, e scelta della colorazione degli edifici sono normate dal successivo Articolo 106.1 del presente Regolamento.

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.

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

Nei casi di obsolescenza e degrado degli immobili, o parti di esso, che possano compromettere la staticità delle strutture, gli interventi di demolizione, totale o parziale, sono consentiti esclusivamente previa perizia statica asseverata da professionista abilitato, che dichiari l'effettiva impossibilità al recupero delle strutture esistenti.

Articolo 106 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della facciata degli edifici.

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

- targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
- piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;

- apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
- sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
- orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
- lapidi commemorative;
- ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

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.

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

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

Si fa riferimento alle indicazioni contenute nella D.G.R. 22 Marzo 2010, n. 30-13616 (Strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio: approvazione degli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e degli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale").

Al fine di salvaguardare la qualità urbana del costruito è fatto obbligo prevedere l'allineamento delle aperture in facciata in coerenza con la tipologia edilizia in progetto, con particolare riguardo alla tipologia di originario impianto rurale. Eventuali diverse soluzioni progettuali sono demandate alla valutazione del servizio competente.

Al fine di tutelare l'apparato decorativo degli edifici del centro storico e delle cascine, compresi nelle Tav.1.1, 1.2.e 1.3 del PRG, gli interventi volti a migliorare la qualità delle facciate e/o l'efficienza energetica dei fabbricati, sono sottoposti alla valutazione della CLP.

106.1 Tinteggiatura degli edifici

Il Regolamento del Colore approvato dal Comune prevede una planimetria comprendente gli immobili assoggettati al rispetto delle sue previsioni.

La valutazione della colorazione delle facciate per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia compresi nel Centro Storico, è demandata alla CLP che potrà formare il proprio parere indipendentemente dal Regolamento del Colore in vigore, fatta salva la considerazione del contesto di riferimento.

Per le tinteggiature sugli edifici non soggetti al "Piano Colore", ma per i quali il PRG prevede una specifica tutela, la scelta del colore dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico che, verificata l'assenza di vincoli specifici, farà ripristinare le coloriture originarie salvo eventuali modifiche che si renderanno necessarie.

Sull'intero territorio comunale non sono ammessi interventi di tinteggiatura in forma casuale o sporadica, che riguardino singole parti della costruzione.

I prospetti appartenenti ad un unico edificio o ad una sua parte architettonicamente unitaria debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.

Nel caso in cui l'intervento avvenga in tempi diversi, occorrerà presentare dichiarazione di impegno al mantenimento della stessa coloritura, da parte delle comproprietà che non intervengono.

Al fine di tutelare l'apparato decorativo degli edifici del centro storico e delle cascine, compresi nelle Tav.1.1, 1.2.e 1.3 del PRG, gli interventi volti a migliorare la qualità delle facciate e/o l'efficienza energetica dei fabbricati, sono sottoposti alla valutazione della CLP.

106.2 Cappotto termico

E’ ammessa la realizzazione di soluzioni atte al contenimento dei consumi energetici che comportino l’aggetto su spazio pubblico. Tali soluzioni non costituiscono occupazione di suolo pubblico, previa autorizzazione da parte di Polizia Municipale e Servizio LL.PP., alle seguenti condizioni:

- l'intervento consenta di raggiungere i requisiti minimi obbligatori di prestazione energetica degli edifici fissati dalla normativa in materia;
- lo spessore massimo consentito aggettante su suolo pubblico è fissato in 15 cm;
- la soluzione atta al contenimento dei consumi energetici sia realizzata sull'intera facciata dell'edificio;
- l'intervento sia compatibile con le esigenze di sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Gli interventi di realizzazione di “*cappotto termico*” devono garantire il decoro dei prospetti, i quali devono essere mantenuti architettonicamente unitari e omogenei, anche qualora avvengano in tempi diversi e riguardino proprietà diverse secondo le modalità previste dal precedente Articolo 106.1. Interventi che comportino una complessiva ridefinizione della soluzione architettonica originaria potranno essere oggetto di valutazione da parte degli Uffici Tecnici.

Al fine di tutelare l’apparato decorativo degli edifici del centro storico e delle cascine, compresi nelle Tav.1.1, 1.2.e 1.3 del PRG, gli interventi volti a migliorare la qualità delle facciate e/o l’efficienza energetica dei fabbricati, sono sottoposti alla valutazione della CLP.

Articolo 107 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. I manufatti di cui sopra, devono rispondere alla seguenti caratteristiche:

- avere altezza non inferiore a 1,10 m;
- presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;
- non essere scalabili;
- non presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.

Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali, legno, metallo, muratura e c.l.s.; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati; soluzioni diverse potranno essere valutate poiché ritenute coerenti e adeguate con le particolari architetture proposte.

Nell’area centrale, come individuata dal P.R.G., è fatto obbligo utilizzare esclusivamente materiali e forme coerenti con le caratteristiche tipologiche del fabbricato.

Costituiscono chiusura di perimetro le pareti, i pannelli e le vetrate frangivento o di separazione fra le logge, i balconi e i terrazzi, con altezza superiore a 2/3 dell'altezza netta di piano e, comunque, non superiore a 2,50 m. Tali manufatti sono sempre consentiti con altezza massima di 2,20 m, fermo restando che dovrà essere sempre garantita una porzione aperta non inferiore a 0,5 m di altezza. Con tali manufatti non potrà mai essere delimitato uno spazio per più di 2/3 del suo perimetro.

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.

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

- 1/8 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,50 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;

- 1,50 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo;
- 0,15 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,50 m;
- 0,50 m per altri corpi aggettanti, diversi dai precedenti, e terminali di impianti tecnologici compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 4,50 m.

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

Articolo 108 Allineamenti

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.

Diversi allineamenti possono essere prescritti dal Piano Regolatore.

Articolo 109 Piano del colore

Si rimanda all'Articolo 106.1 del presente Regolamento.

Articolo 110 Coperture degli edifici

Caratteristiche:

- 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; le coperture inclinate devono avere falde con pendenza massima di 30° rispetto l'orizzontale ed essere provviste di idonei sistemi fermaneve.
- Nel tessuto edilizio storico, nelle cascine storiche elencate e negli edifici di impianto o a cortina (come individuato dal P.R.G.), il manto di copertura deve essere realizzato in coppi di laterizio non antichizzato o con elementi di tipologia ad essi assimilabile. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia possono ammettere diversa tipologia del manto di copertura se preventivamente valutata favorevolmente dalla CLP.
- Gli interventi riguardanti la modifica delle coperture su edifici sottoposti a tutela e salvaguardia dei valori storico architettonici e documentali, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. dell'art 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., dall'art.53 del PRG e dall'art.35 del PRG per le aree di notevole interesse agronomico, sono demandate all'Articolo 118.
- Fatta eccezione per le cascine storiche e negli edifici di impianto o a cortina disciplinati all'art.28 delle NTA del PRG vigente, è consentita la realizzazione di abbaini nelle falde dei tetti, purché coerenti con la tipologia del fabbricato. Dovranno essere ubicati in allineamento con le aperture verticali ed orizzontali dei piani sottostanti; la copertura dovrà essere omogenea per tipologia a quella del tetto nel quale sono inseriti.
- Non sono consentiti abbaini privi di murature laterali, ovvero realizzati mediante la sola copertura.
- 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.

- I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
- Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
- Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad un'altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m di altezza.
- Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura; per quanto non regolamentato nel presente comma, si applica quanto disposto dal regolamento per lo scarico in pubblica fognatura.
- Ove la copertura sporga su viabilità pubblica o di uso pubblico, fermo restando la raccolta delle acque/scarico dei pluviali su suolo privato, la dimensione massima dell'aggetto non dovrà superare le seguenti misure:
    - in assenza di marciapiede, 1,50 m per coperture per cui la linea di gronda sia posta ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
    - in assenza di marciapiede, con sezione stradale superiore ai 3,50 m: 0,50 m per coperture per cui la linea di gronda sia posta ad una altezza non inferiore a 2,50 m dal piano stradale;
    - in assenza di marciapiede, con sezione stradale inferiore ai 3,50 m: 0,25 m per coperture per cui la linea di gronda sia posta ad una altezza inferiore a 2,50 m dal piano stradale;
    - in presenza di marciapiede, nella misura della larghezza del marciapiede stesso con un massimo di 1,50 m, per coperture per cui la linea di gronda sia posta ad una altezza non inferiore a 2,50 m dal piano stradale.
- Nel centro storico, nelle cascine storiche elencate e negli edifici di impianto o a cortina, salvo diverse disposizioni del PRG, l'allineamento della copertura con quella degli edifici confinanti è ammesso nel solo caso in cui l'innalzamento sia contenuto nella dimensione massima di 1,20 m al colmo, anche nei casi di recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 16/2018.
- Nell'ambito degli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi, effettuati ai sensi della L.R. 16/2018, e' ammesso l'innalzamento della sagoma del tetto fino a 0,70 m dell'imposta con il mantenimento della configurazione geometrica originaria.
- Nelle nuove coperture, o rifacimento delle esistenti, l'altezza massima all'imposta dei locali sottotetto, non abitabili e usabili, non deve essere superiore 0,70 m, verificata almeno sui due lati maggiori e misurata dal pavimento finito fino al punto di spiccato della falda del tetto in corrispondenza dei fili di fabbricazione delle pareti perimetrali esclusi aggetti, coperture e balconi. Per i tetti ad una falda l'imposta minore non deve superare 0,70 m. e l'imposta maggiore non deve superare 3,70 m, verificati come sopra.

110.1 Coperture piane

Per le coperture piane dei fabbricati di civile abitazione è suggerita la formazione dei cosiddetti "tetti verdi"; mentre detta tipologia è prescritta per le coperture di bassi fabbricati adibiti a deposito, ricovero mezzi, ecc..

I tetti verdi devono essere progettati secondo la norma UNI 11235; si rimanda al RVC per le caratteristiche tecniche riferite alle essenze vegetali da impiegare (art.28 del RVC e al suo allegato 2 in merito alle specie autoctone consigliate).

Articolo 111 Illuminazione pubblica

Si rimanda a quanto contenuto al "Linee Guida per la Progettazione degli Spazi Pubblici".

Articolo 112 Griglie ed intercapedini

Articolo abrogato

Articolo 113 Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici

113.1 Antenne

Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, i cui titoli abilitativi 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.

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.

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

L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore, pertanto si rimanda a quanto contenuto nel "Regolamento comunale sugli impianti radioelettrici (Piano delle Antenne)" approvato ai sensi ai sensi della L.R. 19/2004 e s.m.i. , disponibile sul sito istituzionale del Comune.

113.2 Impianti di condizionamento

Relativamente agli impianti di condizionamento si fa riferimento a quanto previsto nel D.M. 26/6/2015 e nella D.G.R. 46/11968.

Il posizionamento sulla facciata principale degli impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici è ammesso laddove gli stessi risultino occultati alla vista dallo spazio pubblico.

L'installazione di componenti accessori al funzionamento di impianti tecnologici è ammessa ad una distanza minima dal confine di 3,00 m, a condizione che per dette attrezzature si predispongano adeguate misure per la mitigazione fonico-visiva nei confronti delle proprietà confinanti. Distanze inferiori sono ammesse solo previo consenso dei confinanti.

E' consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, dei cavedi e dei cortili chiusi ed, inoltre, quando l'installazione avvenga su balconi/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi.

È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.

In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui ai precedenti commi, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico e cromatico.

113.3 Volume Tecnici

Si configurano volumi tecnici, e rientranti nella superficie accessoria, di cui all'Articolo 15 del presente Regolamento, vani, spazi e manufatti quali:

- vani caldaia;
- locali in genere per impianti elettrici, centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie;
- vani extracorsa ascensori e relativi locali macchine;
- serbatoi.

I volumi tecnici devono:

1) avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
2) essere collocati sia esternamente che internamente all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio;
3) avere dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione delle apparecchiature, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza;
4) avere altezza massima (HU) di 2,40 m;
5) non ospitare al proprio interno locali aventi destinazioni non consentite come ad esempio bagni, lavanderie, stenditoi ecc.;
6) essere rispettate le distanze da confini e costruzioni, imposte dal codice civile.

113.4 Canne fumarie

Le canne fumarie devono ritenersi al pari di volumi tecnici, in quanto opere prive di autonoma rilevanza urbanistico-funzionale.

Tutti gli scarichi dei fumi della combustione residenziale devono avvenire al di sopra del tetto, in particolare 1 metro sopra il colmo (UNI 7129 2015).

In particolare, lo scarico a parete, situato al di sopra della caldaia o a muro, è consentito per comprovata impossibilità tecnica asseverata da professionista abilitato, nei seguenti casi:

a) sostituzione di una caldaia, di qualsiasi tipo, con precedente scarico a parete;
b) sostituzione di una caldaia a camera aperta, a tiraggio naturale, con precedente scarico in canna fumaria collettiva ramificata condominiale.

I terminali di scarico fumi dovranno essere posizionati in maniera da garantire le distanze minime da finestre, balconi, terrazze, suolo e gronda previste dalla normativa UNI.

Le canne fumarie nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni edilizie, devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio.

Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio, si potrà ammettere la costruzione di canne fumarie esterne, a condizione che presentino i seguenti requisiti:

- siano addossate alle pareti perimetrali tergali o laterali, preferibilmente in posizione angolare, opportunamente collocate in modo da mitigarne la visibilità dalla pubblica via e tenendo conto dei caratteri architettonici del prospetto per arrecare il minore impatto visivo;
- le dimensioni siano le più contenute possibili;
- presentino andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura;
- siano realizzate o rivestite in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce o in metallo.

Fanno eccezione al rispetto dei requisiti sopra indicati:

a) i condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali;
b) le canne fumarie poste in cavedi completamente interni all'edificio, non visibili da spazi pubblici, che possono essere realizzate con diversi materiali ma devono essere in ogni caso tinteggiate del medesimo colore della facciata.

E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle facciate prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

113.5 Serbatoi e Silos

Le strutture atte a contenere liquidi o materiali si distinguono in:

- silos: non annoverabili tra i volumi tecnici, destinati alla conservazione di foraggi, derrate, prodotti deperibili, e anche di minerali; formati da torri cilindriche o prismatiche, costituiscono costruzioni e come tali sono soggetti al rispetto delle norme e dei parametri relativi vigenti in materia;
- serbatoi: normalmente destinati ad ospitare liquidi e/o gas, sono considerati volumi tecnici e pertanto non dotati di autonoma funzionalità.

Articolo 114 Serramenti esterni degli edifici

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.

I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 2,5 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

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

Nelle zone soggette al "Piano del Colore" (Articolo 106.1 del presente Regolamento) i serramenti dovranno avere colorazioni coerenti con quanto disciplinato dal medesimo piano.

La realizzazione di ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti dovranno individuare misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate dotate di elementi che evitino la collisione dell'avifauna; a tal proposito si dovrà prevedere l'utilizzo di materiali opachi, colorati, satinati o idoneamente serigrafati che risultino visibili, comunque evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti.

114.1 Verande

Per veranda si intende normalmente un locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato (Articolo 37), balcone (Articolo 35), terrazza (Articolo 40) o portico (Articolo 39), chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. Rientra nel conteggio della SL, di cui all'Articolo 13 del presente Regolamento.

La veranda si differenzia dalla serra solare (di cui all'Articolo 122 del presente Regolamento), in quanto la seconda è finalizzata alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ai sensi della normativa vigente.

Non è considerata veranda lo spazio chiuso da tende apribili, fioriere e zanzariere.

Le verande dovranno soddisfare le seguenti prescrizioni:

- la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso;
- la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non deve essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici del pavimento della veranda e di tutti i locali che si aprono sulla medesima;
- cucine, locali con posto di cottura o con presenza di fiamma libera che si aprono sulla veranda e non dotati di altre aerazioni devono avere garantito un adeguato ricambio d'aria secondo le normative vigenti;
- i servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere dotati di adeguato impianto di ventilazione forzata con scarico diretto all'esterno della veranda;
- le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che si affacciano su di essa devono essere mantenuti;
- nella veranda non devono essere installati corpi ed apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico sanitari, impianti di cucine e apparecchi a fiamma libera;
- qualora all'interno della veranda siano presenti tubazioni di distribuzione del gas o misuratori, la veranda deve essere resa direttamente comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro, situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie di pavimento della veranda, con un minimo di 0,20 mq; tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria, purché lo stesso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

Per gli edifici pluriplano**,** la chiusura di logge, balconi e terrazzi mediante pareti vetrate può essere consentita solo ed esclusivamente sui fronti non prospicienti spazi pubblici, e comunque non sui fronti principali, ad eccezione delle tipologie pluripiano a torre nelle quali la qualità delle facciate è indistinta.

La realizzazione della veranda in edifici pluripiano è subordinata all'acquisizione del titolo edilizio abilitativo di un "progetto tipo" dal quale risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria per l'intera facciata**,** valutando l'ammissibilità rispetto ai parametri di cui sopra, da approvarsi dall'assemblea del condominio o, nel caso in cui il condominio non sia costituito, dalla totalità dei proprietari. A seguito dell'autorizzazione del progetto unitario le verande potranno essere realizzate singolarmente con specifici titoli edilizi, anche in tempi successivi, conformandosi al progetto tipo provvedendo alla dettagliata verifica dei parametri di cui sopra.

Nelle tipologie edilizie diverse dalla pluriplano, al fine di tutelare il decoro dell'ambiente urbano, la realizzazione delle verande può essere assoggettata a particolari prescrizioni compositive e costruttive fino alla totale inammissibilità.

Comportano il versamento del contributo di costruzione, così composto:

- costo di costruzione, determinato sulla base del Modello 801 per gli interventi di nuova costruzione e sulla base del computo metrico estimativo delle opere per tutti gli altri casi;
- onere di Urbanizzazione Primaria.

114.2 Vetrate Panoramiche Amovibili - VePA

Si tratta di sistemi realizzati con pannelli di vetro completamente trasparenti, senza la presenza di serramenti con un impatto visivo di particolare leggerezza. I pannelli sono realizzati a "pacchetto", o a "libro", in maniera tale da poter essere "ripiegati".

Sono dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche.

Possono essere installate, in regime di attività edilizia libera (art.6 comma 1 lettera b-bis del TUE) su balconi (così come definiti dall'Articolo 35) aggettanti dal corpo dell'edificio o su logge rientranti all'interno dell'edificio (così come definiti dall'Articolo 37) alle seguenti condizioni:

- non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio all'Articolo 13 e Articolo 19;
- non generino nuova volumetria;
- non comportino il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria (Articolo 15) a superficie utile (Articolo 14);
- non modifichino le linee architettoniche dell'edificio.

Articolo 115 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

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

L'installazione di 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.

Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi all'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.

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.

I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni per il pubblico decoro.

Si rimanda comunque alla Regolamentazione comunale in materia di Pubblicità, disponibile sul sito istituzionale del Comune.

Articolo 116 Cartelloni pubblicitari

Si rimanda a quanto disciplinato dal CUP.

Articolo 117 Muri di cinta e di sostegno

I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 4 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.

Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

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.

I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati con paramenti esterni coerenti con il contesto circostante.

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

Il Comune può condizionare il titolo abilitativo alla realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

Articolo 118 Beni culturali ed edifici storici

Gli interventi riguardanti edifici sottoposti a tutela e salvaguardia dei valori storico architettonici e documentali, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. dell'art 24 della L.R. 56/77 e s.m., dall'art.53 del PRG e dall'art.35 del PRG per le aree di notevole interesse agronomico, devono ricorrere all'impiego dei materiali da costruzione tipici della tradizione locale della Pianura Piemontese.

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

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.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito si elencano i principali elementi e materiali consentiti:

- coppi per i manti di copertura o con elementi di tipologia ad essi assimilabili; non si ammette la tipologia "*antichizzata*". E' ammessa diversa tipologia del manto di copertura se preventivamente valutata favorevolmente dalla CLP;
- orditura principale e secondaria lignea per la ricostruzione/nuova realizzazione di coperture;
- per le facciate, murature con rivestimenti d'intonaco tinteggiato o soluzioni *facciavista* con laterizi pieni;
- serramenti in legno trattati al naturale o colorati;
- grondaie e pluviali in rame;
- ringhiere metalliche dei balconi e dei ballatoi con bacchette verticali con disegno semplice;

Si sottolinea la necessità di salvaguardare e riqualificare:

- i muri di recinzione esistenti, riconducibili alla tipologia "*muri listati*", normalmente realizzati in pietra e corsi di mattoni;
- le lesene in laterizio emergenti sulle facciate principali;
- 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.

Laddove la scelta non è vincolata da altra norma specifica, per i fabbricati interni al Centro Storico, riconducibili a tipologie costruttive effetto di radicali interventi di sostituzione della tipologia originaria, avvenuti nei decenni passati, e non soggetti ad una particolare forma di tutela, è possibile prevedere una diversa soluzione architettonica nell'uso dei materiali e nelle finiture di facciata, rispetto a quelli preesistenti. In questo caso, le soluzioni progettuali proposte sono soggette a valutazione tecnica da parte degli Uffici Comunali antecedentemente l'espressione di parere della CLP.

Negli edifici in cui sono presenti abbaini, al fine di contenerne la quantità e le dimensioni, questi sono ammessi nel rispetto dei valori minimi del rapporto aero-illuminante dei locali abitabili e usabili. Dovranno essere ubicati conformemente a quelli esistenti e in allineamento con le aperture verticali e orizzontali dei piani sottostanti; la copertura dovrà essere omogenea per tipologia a quella del tetto nel quale sono inseriti. Non sono consentiti abbaini privi di murature laterali, ovvero realizzati mediante la sola copertura.

Al fine di fornire un utile supporto alla progettazione e per il maggiore approfondimento delle soluzioni tipologiche e dell'uso dei materiali, si rimanda alle indicazioni contenute nella D.G.R. 22 marzo 2010, n. 30-13616 (Strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio: approvazione degli "*Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia*" e degli "*Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale*").

Inoltre, per i beni catalogati dal Comune ai sensi dalla l.r. 35/1995, ed elencati nel PRG, si faccia riferimento al "Catalogo dei Beni culturali Architettonici", reperibile sul sito istituzionale del Comune.

Articolo 119 Cimiteri monumentali e storici

In merito si rimanda al vigente PRG. ed al corrente Piano Regolatore Cimiteriale.

Articolo 120 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

Articolo 121 Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza della legislazione nazionale in materia di abbattimento di barriere architettoniche e in particolare della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 e s.m.i.

Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e s.m.i., sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla citata Legge n. 13/1989 e s.m.i. e al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Si fa esplicito riferimento e si rimanda a quanto disciplinato dalla Legge 9 gennaio 1989, n.13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", dal relativo Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 e s.m.i., dalla Legge 5 febbraio 1992, n.104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", nonché dal TUE.

Le aree pubbliche o di uso pubblico sono progettate nel rispetto delle sopracitate normative nazionali.

Articolo 122 Serre bioclimatiche o serre solari

Le serre bioclimatiche (dette anche "serre solari" o "captanti") sono sistemi solari passivi, realizzati in vetro oppure con materiali plastici trasparenti, per il miglioramento dell'efficienza energetica, posizionate in aderenza a edifici e utilizzate per captare la radiazione solare e mitigare il clima interno dei locali. Esse, pertanto, non vengono realizzate con lo scopo di ricavare un'area utilizzabile esterna agli edifici, ma specificamente per realizzare un risparmio energetico.

Sono strutture che non determinano né aumento di SL (Articolo 13) né SC (Articolo 8).

Per la progettazione, realizzazione, si applica quanto previsto dalla D.G.R. del 4 Agosto 2009, n. 45-11967 ed inoltre devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) negli edifici esistenti, composti da una pluralità di unità immobiliari, ad eccezione della tipologia pluripiano in linea o a torre, al fine dell'applicazione del presente provvedimento, le serre devono avere caratteristiche estetiche uniformi. Per le modalità di approvazione dell'intervento si rimanda a quanto normato dall'Articolo 114.1 del presente Regolamento;
b) aventi uniformità di caratteristiche di decoro e colorazione con il fabbricato principale;
c) nel caso di interventi su immobili o aree vincolate, ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica con le procedure previste dal decreto succitato;
d) nelle zone soggette a "piano colore" (Articolo 106.1) la struttura, come i serramenti, dovranno avere colorazioni coerenti con quanto disciplinato dal medesimo piano.

Articolo 123 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

L'installazione di impianti tecnologici a vista (pannelli solari termici, fotovoltaici, pompe di calore, eolici ecc.) è ammissibile alle seguenti condizioni:

- nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, con particolare riferimento ai fabbricati oggetto di forme di tutela come riconosciute dal PRG o da norme regionali o statali;
- gli elementi dovranno essere integrati alla copertura secondo l'inclinazione delle falde;
- non sono ammessi elementi ed impianti posati a terra, salvo la dimostrata impossibilità di ricorrere al posizionamento sulle coperture o per particolare ragioni tecnologiche;
- in caso di oggettiva e dimostrata impossibilità di ottemperare a quanto su esposto, dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico, cromatico o ambientale;
- non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati in posizione tale da interferire negativamente con le visuali percepibili dai percorsi e spazi pubblici;
- i serbatoi di accumulo annessi ai pannelli solari termici devono essere installati all'interno degli edifici. Qualora ne sia dimostrata l'impossibilità dovranno essere posizionati sulle falde interne ed adeguatamente mascherati.

In ragione della diffusa rete urbana di teleriscaldamento, i nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia, per qualsiasi destinazione essi siano previsti, potranno escludere la predisposizione all'allaccio alla stessa qualora la diversa soluzione energetica proposta risulti essere maggiormente performante, rispetto alla soluzione del teleriscaldamento, in ordine alle emissioni di gas ad effetto serra, calcolate mediante il sistema di valutazione SIPEE approvato dalla Regione Piemonte.

Articolo 124 Coperture, canali di gronda e pluviali

Si rimanda a quanto disciplinato dall'Articolo 110 del presente Regolamento.

Articolo 125 Strade, passaggi privati e rampe

125.1 Strade, passaggi privati

Il presente articolo disciplina la realizzazione di strade private, ovvero non aperte a pubblico transito.

La costruzione di strade private è soggetta a richiesta di titolo abilitativo.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione;
- alla manutenzione e pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- all'illuminazione secondo tecnologie volte al risparmio energetico.

Le strade private possono essere chiuse da cancellata all'imbocco sulla pubblica via garantendo la distanza minima prevista per i passi carrabili di cui all'Articolo 86.

Le strade private sono assimilate a strade di categoria F ai sensi del Codice della Strada; devono essere dotate di illuminazione e segnaletica stradale conformi alle normative di settore vigenti, e devono avere le seguenti dimensioni:

A) Strada a doppio senso - larghezza minima di 6,50 m, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli;
B) Strada a senso unico - larghezza minima di 3,00 m, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli;

Ai fini del dimensionamento dei marciapiedi si rimanda all'Articolo 85.

Nel caso di modesti interventi di completamento del tessuto esistente l'Amministrazione potrà valutare soluzioni alternative a quelle sopra prescritte, fatta salva la necessità di garantire in tutti i casi la sicurezza dei pedoni e la corretta fruibilità della strada e dei relativi spazi di manovra e di accesso.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, riguardanti contenute porzioni del tessuto edificato, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

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

125.2 Rampe

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

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%. In caso di rampe verso il suolo pubblico si rimanda all'Articolo 86 del presente Regolamento.

La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:

- 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
- 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.

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

- 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

E' facoltativa l'installazione del semaforo per regolare gli accessi alle rampe negli edifici residenziali mono e bifamiliari.

Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, 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.

Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.

Le prescrizioni del presente articolo 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.

Articolo 126 Cavedi, cortili, pozzi luce e chiostrine

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.

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.

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.

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

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

Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

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

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.

E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

Articolo 127 Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni

Ai fini del presente articolo 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.

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.

Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione.

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.

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 connessure fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.

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.

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

E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'autorità comunale, sentito il responsabile del Servizio d'igiene pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

Articolo 128 Recinzioni

Si rimanda a quanto contenuto nel precedente Articolo 89.

Articolo 129 Materiali, tecniche costruttive degli edifici

Articolo 130 Disposizioni relative alle aree di pertinenza

130.1 Aree pertinenziali dei fabbricati ad uso residenziale

Fatto salvo quanto previsto all'art. 24 delle NTA del PRG e ad eccezione delle aree ricadenti nel centro storico, laddove non sia indicato diversamente dalle singole schede normative d'area e negli articoli delle NTA del PRG, nei casi di demolizione con ricostruzione e ampliamenti di sagoma, il 70% della superficie libera da costruzioni deve essere reso permeabile.

Nei casi di rifacimento totale dell'area pertinenziale si applica un IPF, di cui all'Articolo 10, pari a quello esistente, ma comunque non inferiore al 10% della SF esistente.

Le aree permeabili vanno sistemate a verde in piena terra (giardino o orto) e concorrono alla definizione della superficie a verde.

Le aree sistemate con prato armato o simili nella misura massima del 50% del totale della superficie a verde. In tali aree non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

Per la realizzazione di prati armati si dovrà far riferimento al "Linee Guida per la Progettazione degli Spazi Pubblici" (scheda 1.6.3).

Nei lotti liberi confinanti con aree agricole o destinate a parco urbano, dovrà essere prevista una fascia filtro in piena terra di ampiezza pari ad almeno 3,00 m, atta alla piantagione di alberature.

130.2 Aree pertinenziali dei fabbricati ad uso non residenziale

Fatto salvo quanto previsto dalle singole schede normative d'area e negli articoli delle NTA del PRG, nei casi di rifacimento totale dell'area pertinenziale si applica un IPF, di cui all'Articolo 10, pari a quello esistente, ma comunque non inferiore al 10% della SF esistente.

Le aree permeabili vanno sistemate a verde in piena terra e alberate, poste preferibilmente in fregio alla viabilità principale di accesso e/o a confine con aree agricole, o destinate a parco urbano.

Qualora venga dimostrata l'impossibilità di soddisfare in piena terra la dotazione richiesta, al concorso di tale dotazione possono partecipare le aree destinate al parcheggio privato purché realizzate mediante la formazione di superfici semipermeabili inerbite (prato armato) dotate di adeguato impianto di irrigazione.

Per la realizzazione di prati armati si dovrà far riferimento al "Linee Guida per la Progettazione degli Spazi Pubblici" (scheda 1.6.3) e all'art.22 del RVC.

130.3 Gazebo

Struttura, non aderente ad altro fabbricato, realizzata in modo non permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi. Può essere coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata con una struttura portante leggera. Si consente la possibilità di chiusura laterale mediante tende facilmente rimuovibili.

Tale struttura dovrà avere le seguenti caratteristiche:

a) superficie non superiore a 16,00 mq;
b) distanza minima dai confini: 1,50 m fatto salvo eventuale accordo in deroga tale distanza;

c) distanza minima dalle strade 5,00 m;
d) altezza massima 3,00 m misurata sul punto più alto;
e) può essere appoggiato o infisso al suolo, ma non stabilmente, eventualmente imbullonato e facilmente disancorabile.

E' ammessa la contestuale realizzazione di pari superficie pavimentata fermo restando il rispetto dei parametri di permeabilità del suolo riferiti al lotto di intervento e comunque facendo ricorso a soluzioni semi permeabili.

130.4 Basso fabbricato uso deposito attrezzi

Struttura legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, adiacente o no a quest'ultima, non utilizzabile autonomamente, normata dall'art.21.1 delle NTA del PRG e, al fine di considerarla attività di edilizia libera, di cui all'art.6 del TUE, deve avere le seguenti ulteriori caratteristiche:

a) utilizzata per il rimessaggio di attrezzature da giardino, bricolage e per manutenzione delle aree ludiche e pertinenziali degli edifici;
b) può essere appoggiata o infisso al suolo, ma non stabilmente, eventualmente imbullonata e facilmente disancorabile.

Se l'installazione di questo manufatto dovesse avvenire contestualmente alla realizzazione di opere di fondazione, platea, non si potrà rientrare in regime di edilizia libera.

130.5 Pergolati

Struttura autoportante di modeste dimensioni, realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze, o percorsi pedonali, aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore, composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante.

Sono ammesse coperture ombreggianti con pompeiane e soluzioni vegetali e/o cannicciati.

Articolo 131 Piscine

La costruzione di piscine e dei relativi vani tecnici si configura come nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3, lett. e1) del TUE, ed è ammessa alle seguenti condizioni:

a) sono da realizzarsi in aree ricadenti in spazi privati pertinenziali, a servizio di fabbricati aventi uso abitativo residenziale o turistico-ricettiva così come disciplinato dal PRG;
b) concorrono all'indice di copertura (Articolo 11) esclusivamente i vani tecnici emergenti dal suolo;
c) sono soggette al rispetto dei requisiti di permeabilità del lotto di cui al precedente Articolo 130 punto 1 e punto 2;
d) sono alle seguenti distanze dai confini, fermo restando la possibilità di acquisizione del consenso del confinante:
- 2,00 m se interrata
- 3,00 m se fuori terra

e) la loro realizzazione è subordinata all'acquisizione di un titolo abilitativo;
f) sono consentite coperture a carattere temporaneo e/o amovibili limitatamente allo specchio d'acqua;
g) lo scarico dell'acqua dell'impianto deve essere collegato alla pubblica fognatura previa acquisizione di specifica autorizzazione all'allaccio;
h) l'approvvigionamento idrico delle vasche deve avvenire con acque destinate agli usi igienico sanitari, che devono possedere tutti i requisiti di potabilità previsti dalle vigenti norme;
i) comportano il versamento del costo di costruzione così determinato:
- sulla base del modello 801 legati ad interventi di nuova costruzione;

- sulla base del computo metrico estimativo delle opere per gli altri casi;

L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività di edilizia libera (di cui all'art.6 del TUE). Le piscine di cui al presente comma potranno permanere solo durante la stagione estiva e, se installate su soletta, (ad esempio soletta a copertura di garage interrati) è richiesta la verifica statica di quest'ultima.

Articolo 132 Altre opere di corredo degli edifici

132.1 Strutture prefabbricate retrattili

Si intende per "struttura prefabbricata retrattile" una costruzione flessibile di supporto avente le seguenti caratteristiche:

- metallica intelaiata, composta da copertura in travi reticolari di notevole luce sostenuta da pilastrature accoppiate, alcune dotate di controventi di irrigidimento;
- appoggio diretto al suolo o su binari metallici tramite rotelline basali collegate alle predette pilastrate;
- copertura e tamponature costituite da teloni plastici estesi;
- funzione per lo stoccaggio di merci, il deposito materiali e/o il ricovero automezzi, affiancabile alle strutture edilizie esistenti o destinata alla formazione di collegamenti protetti tra strutture edilizie separate o con funzione di tettoie mobili;
- realizzabile esclusivamente ove ammesso e disciplinato dal PRG per le nuove costruzioni e/o ristrutturazioni edilizie in quanto tali strutture 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.

Sono escluse le strutture dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, così come previste dall'art.6 lettera e-bis) del TUE.

Sono fatte salve tutte le limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati o di PRG e/o le autorizzazioni previste.

132.2 Terrazzi/lastrici solari

Il lastrico solare, al pari del tetto, assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, configurandosi come tetto piano, di cui forma parte integrante sia sotto il profilo meramente materiale, sia sotto il profilo giuridico, e non direttamente accessibile da uno o più locali interni.

La terrazza è un elemento costruttivo dell'edificio, così come definito dall'Articolo 40 del REC.

Ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetti, così come disciplinati dall'Articolo 107 del REC.

Nel caso sovrastano 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.

132.3 Pergotende / Pergole bioclimatiche

Sono strutture leggere, pertinenziali dell'unità immobiliare, e devono soddisfare le seguenti caratteristiche generali:

a) strutture destinate a rendere più vivibili gli spazi esterni (terrazzi o giardini), installabile al fine di soddisfare esigenze non precarie; essa, dunque, non si connota per la temporaneità della sua utilizzazione, piuttosto per costituire un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo;
b) distanza minima dai confini: 1,50 m fatto salvo eventuale accordo tra confinanti;

c) struttura in metallo e/o legno e/o eventuali materiali tecnici di nuova generazione aventi uniformità di caratteristiche di decoro, colorazione nonché staticità;
d) nel caso di interventi su immobili o aree vincolate, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica con le procedure previste dal decreto succitato.

132.3.1 Pergotende

Struttura leggera destinata a sorreggere tende in tessuto/materiale plastico retrattili con sistemi automatici e/o meccanici, e deve soddisfare le seguenti caratteristiche:

- l'elemento principale deve essere costituito da una tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, con la conseguenza che la struttura di supporto deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda, mediante elementi leggeri di sezione esigua, eventualmente imbullonati al suolo e facilmente disancorabili;
- la copertura a chiusura deve essere realizzata in maniera che non sia soltanto facilmente amovibile, ma anche completamente retraibile, in materiale plastico o in tessuto;
- la struttura deve essere addossata/ancorata all'edificio e i restanti lati devono rimanere aperti e liberi.

132.3.2 Pergole bioclimatiche

Sono moderne strutture autoportanti che permettono una funzionale protezione solare e la regolazione della temperatura ambientale. Queste pergole sono dotate di tetti a lamelle orientabili a mano o tramite comando remoto.

TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 133 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio

Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del TUE, Titolo IV, dell'articolo 59 della L.R. 56/1977 e D.G.R. 40-5094/2012.

Il Comune esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.

Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.

Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, il Comune 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.

Il Comune notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono riscosse coattivamente.

Articolo 134 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Si rinvia a quanto riportato nel TUE, in particolare il titolo IV.

Il titolare del titolo abilitativo edilizio, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, nonché, con il direttore dei lavori a quelle del titolo edilizio e delle modalità esecutive stabilite nel medesimo. (articolo 29, c. 1, TUE).

Durante l'esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia apposto il prescritto cartello di cui al precedente Titolo II, Capo II, articolo 65 (cartelli di cantiere), ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico edilizia, ne danno immediata Comunicazione agli organi competenti ai sensi dell'articolo 27, comma 4 del TUE.

Articolo 135 Sanzioni per violazione delle norme regolamentari

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 previste dal TUE, Titolo IV e dall'articolo 11 della L.R. 19/1999 previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

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.

Fatte salve le sanzioni previste da leggi amministrative o penali, ove non diversamente stabilito, la violazione delle disposizioni del presente Regolamento comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

In particolare per le violazioni degli articoli:

- Articolo 50: Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 dell'art.50 l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa ed irroga una sanzione amministrativa pecuniaria pari € 516,00.

- Articolo 54: si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da € 100,00 a € 500,00. In caso di mancato pagamento in misura ridotta nei termini di legge, la sanzione applicata sarà pari al massimo edittale di € 500,00.
- Articolo 59: l'omessa presentazione della comunicazione di fine lavori, della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento, comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa nella misura di € 516,00.

  In caso di mancato pagamento della sanzione si procederà alla riscossione coattiva mediante ruolo senza ulteriore avviso**.**

TITOLO V NORME TRANSITORIE *

Articolo 136 Aggiornamento del regolamento edilizio

Le modifiche al regolamento edilizio sono approvate con le procedure indicate all'articolo 3 della L.R. 19/1999.

Articolo 137 Disposizioni transitorie per l'adeguamento

Fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della L.R. 19/1999, in luogo delle definizioni di cui alla Parte prima, Capo I (Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi), continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti alla data di approvazione del presente regolamento.

Si specifica che la disciplina del presente regolamento assume carattere prevalente rispetto alle disposizioni delle NTA del PRG, laddove in contrasto.

I nuovi piani regolatori generali, le loro revisioni e le varianti generali, adottati successivamente alla pubblicazione della presente deliberazione, devono adeguarsi alle definizioni uniformate.