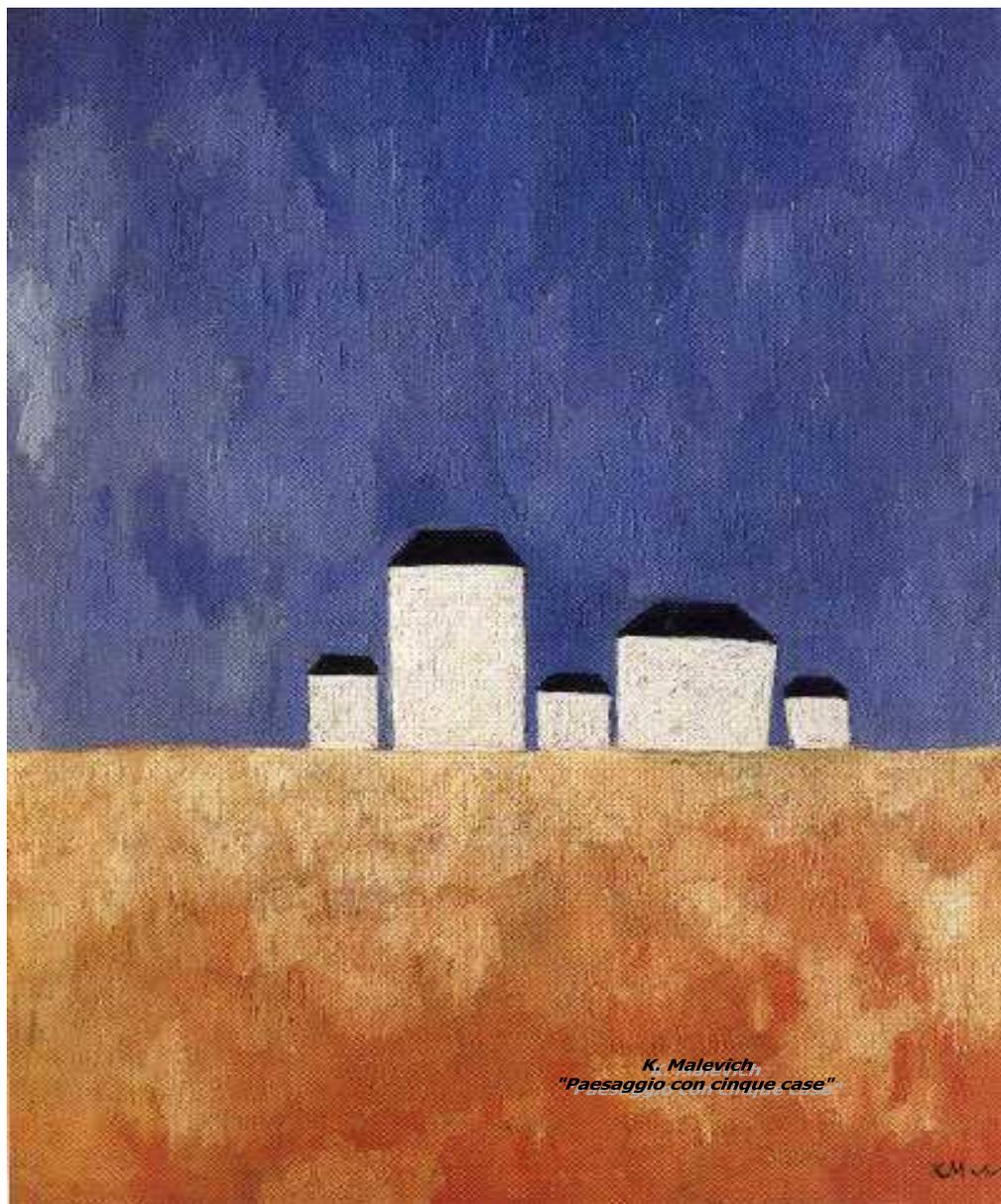




Città di Grugliasco



REGOLAMENTO EDILIZIO

REGOLAMENTO EDILIZIO:

- **APPROVATO CON D.C.C. N° 52 DEL 16 GIUGNO 2010**
PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.P. N° 27 DEL 8 LUGLIO 2010
- **MODIFICHE - APPROVATO CON D.C.C. N° 17 DEL 29 MARZO 2011**
PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.P. N° 19 DEL 12 MAGGIO 2011

GRUPPO DI LAVORO:

Arch. Vincenzo DI LALLA – Dirigente

Arch. Marco ANDREIS – Direttore Sezione Edilizia

Geom. Sergio OSSI – Responsabile del procedimento

Geom. Ermanno BALDI – Istruttore Tecnico Sezione Edilizia

Geom. Sabrina AMODEO – Istruttore Tecnico Sezione Edilizia

Arch. Aldo BISI – Responsabile di Servizio Sezione Studi e Progetti

Il Titolo VII - Qualità Formale Degli Interventi Edilizi - è stato redatto sulla scorta della consulenza del Prof. Arch. Giovanni Salvestrini.

L'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio è stato redatto sulla scorta della consulenza del Geom. Sergio Strata

In Copertina: Malevich - “Paesaggio con cinque case”

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio
- Articolo 2 - Formazione della Commissione Edilizia
- Articolo 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia
- Articolo 4 - Funzionamento della Commissione Edilizia

TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

- Articolo 5 - Parere preventivo
- Articolo 6 - Certificato urbanistico
- Articolo 7 - Certificato di destinazione urbanistica
- Articolo 8 - Richiesta di permesso di costruire
- Articolo 9 - Documentazione da allegare ai progetti di interventi assoggettati a denuncia di inizio attività
- Articolo 10 - Rilascio del permesso di costruire
- Articolo 11 - Diniego del permesso di costruire e diffida di inizio di attività
- Articolo 12 - Comunicazione dell'inizio dei lavori
- Articolo 13 - Voltura del permesso di costruire
- Articolo 14 - Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità
- Articolo 15 - Modulistica

TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI

- Articolo 16 - Disposizioni transitorie
- Articolo 17 - Altezza dei fronti della costruzione H_f
- Articolo 18 - Altezza della costruzione H_c
- Articolo 19 - Numero dei piani della costruzione N_p
- Articolo 20 - Distanza tra le costruzioni (D_c), distanza della costruzione dal confine di proprietà (D_p), arretramento stradale (A_s)
- Articolo 21 - Superficie coperta della costruzione (S_c)
- Articolo 22 - Superficie utile lorda della costruzione S_{ul}
- Articolo 23 - Superficie utile netta della costruzione S_{un}
- Articolo 24 - Volume della costruzione V
- Articolo 25 - Superficie fondiaria S_f
- Articolo 26 - Superficie territoriale S_t
- Articolo 27 - Indice di copertura (I_c)

- Articolo 28 - Indice di utilizzazione fondiaria U_f
- Articolo 29 - Indice di utilizzazione territoriale U_t
- Articolo 30 - (Altezza dei fronti della costruzione H_f)
- Articolo 31 - (Altezza della costruzione H)
- Articolo 32 - (Numero dei piani della costruzione N_p)
- Articolo 33 - (Distanza tra le costruzioni D , della costruzione dal confine D_c , della costruzione dal ciglio o confine stradale D_s)
- Articolo 34 - (Superficie coperta della costruzione S_c)
- Articolo 35 - (Superficie utile lorda della costruzione S_{ul})
- Articolo 36 - (Superficie utile netta della costruzione S_{un})
- Articolo 37 - (Volume della costruzione V)
- Articolo 38 - (Superficie fondiaria S_f)
- Articolo 39 - (Superficie territoriale S_t)
- Articolo 40 - (Rapporto di copertura R_c)
- Articolo 41 - (Indice di utilizzazione fondiaria U_f)
- Articolo 42 - (Indice di utilizzazione territoriale U_t)
- Articolo 43 - (Indice di densità edilizia fondiaria I_f)
- Articolo 44 - (Indice di densità edilizia territoriale I_t)

TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLA COSTRUZIONE

- Articolo 45 - Salubrità del terreno e della costruzione
- Articolo 46 - Salvaguardia e formazione del verde
- Articolo 47 - Requisiti delle costruzioni
- Articolo 48 - Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private

TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

- Articolo 49- Altezza utile netta (H_n) interna dei locali abitative e dimensioni minime dei locali di abitazione
- Articolo 50 – Antenne ed impianti di condizionamento e/o riscaldamento
- Articolo 51 - Chioschi e mezzi pubblicitari
- Articolo 52 - Coperture, canali di gronda e pluviali
- Articolo 53 - Intercapedini
- Articolo 54 - Numeri civici
- Articolo 55 - Parapetti e ringhiere
- Articolo 56 - Passaggi pedonali e marciapiedi
- Articolo 57 - Passi carrabili

- Articolo 58 - Rampe
- Articolo 59 - Recinzioni e cancelli
- Articolo 60 - Armadietti
- Articolo 61 - Serramenti
- Articolo 62 - Servitù pubbliche
- Articolo 63 - Soppalchi
- Articolo 64 - Sporgenze fisse e mobili
- Articolo 65 - Strade private
- Articolo 66 - Abbaini
- Articolo 67 - Gazebi, Pergole e arredi da giardino
- Articolo 68 - Dehors
- Articolo 69 - Tettoie
- Articolo 70 - Canne fumarie, di aspirazione e fumaioli

TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE

- Articolo 71 - Prescrizioni generali
- Articolo 72 - Punti fissi
- Articolo 73 - Disciplina del cantiere
- Articolo 74 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie
- Articolo 75 - Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali
- Articolo 76 - Scavi e demolizioni
- Articolo 77 - Rinvenimenti
- Articolo 78 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

TITOLO VII - QUALITÀ FORMALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- Articolo 79 - Campo di applicazione

Capo I – L’inserimento nel contesto e l’idea del progetto

- Articolo 80 - Caratteri e qualità del sito dell’intervento edilizio e del suo contesto immediato
- Articolo 81 - Analisi del contesto e dei caratteri del sito dell’intervento edilizio
- Articolo 82 - Principio insediativo
- Articolo 83 - Dimostrazione del principio insediativo
- Articolo 84 - Casi particolari di inserimento di interventi edilizi nel contesto

- Articolo 85 - Dimostrazione dell'idea del progetto e del significato dell'immagine architettonica

Capo II – L'edificio visto da vicino

- Articolo 86 - Composizione architettonica delle parti dell'edificio
- Articolo 87 - Dimostrazione del metodo compositivo
- Articolo 88 - Principali qualità dell'edificio
- Articolo 89 - Dimostrazione delle principali qualità dell'edificio
- Articolo 90 - Controllo della qualità raggiunta

TITOLO VIII - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO E NEL SUO INTORNO

- Articolo 91 - Ambito di applicazione
- Articolo 92 - Caratteri tipologici
- Articolo 93 - Struttura portante
- Articolo 94 - Copertura e manto di copertura
- Articolo 95 - Abbaini e lucernari
- Articolo 96 - Grondaie e fumaioli
- Articolo 97 - Aperture nei muri
- Articolo 98 - Serramenti ed inferriate
- Articolo 99 - Balconi e terrazzi
- Articolo 100 - Finiture esterne, decorazioni e tende

TITOLO IX - VIGILANZA E SANZIONI

- Articolo 101 - Vigilanza e coercizione
- Articolo 102 - Violazione del regolamento e sanzioni

TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI

- Articolo 103 – Rendimento energetico nell'edilizia
- Articolo 104 - Ricostruzione di edifici crollati in seguito ad eventi accidentali
- Articolo 105 - Deroghe

TITOLO 1
DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1
Oggetto del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio (in seguito denominato R.E.), in conformità con quanto disposto all'art. 2 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), e nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa del Comune (di cui all'art. 3 del D.L. 18.08.2000 n. 267), disciplina:

- la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione Edilizia
- gli adempimenti inerenti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e le relative procedure
- i parametri edilizi
- l'inserimento ambientale, i requisiti prestazionali, il decoro urbano ed il decoro del prodotto edilizio
- le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti e, con riferimento ai commi 1 e 2 dell'art. 4 del T.U. approvato con D.P.R. 06.06.2001 n. 380, la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico estetiche. (Le prescrizioni di carattere igienico sanitario, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi sono contenute nel Regolamento Comunale di Igiene)
- l'esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri
- la vigilanza e le sanzioni
- le modalità di ufficializzazione e pubblicizzazione dell'interpretazione delle norme del presente R.E., del P.R.G.C. e degli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune in genere con riferimento, in particolare, a disposizioni Statali, Regionali e regolamentari sopravvenute
- gli interventi edilizi da sottoporre a preventivo parere della C.E.

Articolo 2
Formazione della Commissione Edilizia

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

2. La Commissione è composta da sette componenti nominati dal Consiglio Comunale, nell'ambito dei quali, lo stesso Consiglio Comunale, nomina un Presidente ed un Vice Presidente, nonché un componente anziano il quale presiede la seduta della commissione nel caso di contemporaneo impedimento del Presidente e del Vice Presidente.

3. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale fra i cittadini italiani di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, comprovata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli; almeno quattro dei membri elettivi dovranno essere in possesso di diploma di laurea.

4. L'individuazione dei componenti elettivi della Commissione Edilizia avviene sulla base di curriculum professionali che i candidati presenteranno a seguito di specifico avviso pubblico.

I candidati a componente della Commissione Edilizia devono:

- essere in possesso di laurea o diploma nelle materie attinenti l'edilizia, l'architettura, l'urbanistica, i servizi tecnologici e l'ambiente e risultare iscritti ai rispettivi ordini professionali ovvero abilitati all'esercizio della professione o ancora essere dipendenti di Enti Pubblici in servizio o a riposo e competenti nelle stesse materie, nonché essere in possesso di comprovata esperienza tecnica acquisita per studi compiuti, e/o per esercizio della libera professione e/o funzioni svolte presso Enti o Aziende Pubbliche o Private
- essere cittadini italiani
- non aver riportato condanne penali e non avere carichi penali pendenti
- non ricoprire cariche elettive nel Comune o nel Parlamento Nazionale o Europeo oppure dimettersi da tali cariche entro 10 giorni dalla nomina
- non essere in rapporto di parentela o affinità fino al terzo grado con Sindaco o Assessori
- non essere dipendente del Comune di Grugliasco
- non avere in corso né assumere incarichi di progettazione e/o consulenza da parte di committenti privati che debbano essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia per l'intera durata dell'incarico; incarichi occasionali potranno essere consentiti previa formale autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

5. La scelta dei componenti deve avvenire in modo che almeno tre dei componenti elettivi siano architetti o ingegneri ed almeno due siano geometri.

6. Sulla base dei curriculum, ciascun consigliere, con votazione segreta, sceglie sette nominativi e risultano eletti:

- I tre candidati compresi nella categoria degli ingegneri e architetti che hanno ottenuto il maggior numero di voti;
- I due candidati compresi nella categoria dei geometri che hanno ottenuto il maggior numero di voti;
- I due candidati che hanno ottenuto il maggior numero di voti, indipendentemente dalla categoria di appartenenza, escludendo quelli già individuati in applicazione dei punti precedenti.

7. Nel caso in cui non dovessero pervenire domande di partecipazione da parte di candidati ingegneri o architetti, lo stesso numero di componenti viene scelto fra i candidati geometri e viceversa.

- 8.** La votazione è ritenuta valida quando dalla stessa risulti la costituzione della Commissione Edilizia nei modi di cui al presente punto.
- 9.** In seguito alla scelta dei componenti della Commissione Edilizia, il Consiglio Comunale, con successive separate votazioni, provvede ad eleggere il Presidente, il Vice Presidente nonché il Componente Anziano.
- 10.** Non possono far parte della Commissione, contemporaneamente, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
- 11.** La Commissione resta in carica per un periodo di trenta mesi e comunque viene rinnovata nel caso di insediamento di un nuovo Consiglio Comunale; al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio Comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di novanta giorni, ed entro tale periodo deve essere nominata una nuova Commissione.
- 12.** I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.
- 13.** I componenti della Commissione decadono:
- A) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4
 - B) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
- 14.** La decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale.
- 15.** I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro novanta giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

Articolo 3

Attribuzioni della Commissione Edilizia

- 1.** La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio, non vincolante sulle istanze attinenti ad opere soggette a permesso di costruire.
- 2.** Non sono comunque sottoposti all'esame della Commissione:
- A) gli interventi in sanatoria relativi ad opere interne o a modifiche di facciata che non alterino in modo sostanziale l'aspetto dei fabbricati o che sarebbero stati assoggettabili a denuncia di inizio attività;
 - B) gli interventi in sanatoria richiesti ai sensi e per gli effetti della Deliberazione Consiglio Comunale n° 6 del 27 febbraio 2001;
 - C) gli interventi di modesta entità che sarebbero stati assoggettabili a denuncia di inizio attività ma per i quali l'interessato abbia scelto di richiedere il permesso di costruire;

- D) i mutamenti di destinazione d'uso non accompagnati da trasformazioni fisiche significative;
- E) le variazioni che vengano apportate prima del rilascio del permesso di costruire e che non alterino significativamente i progetti già esaminati dalla Commissione.
- 3.** La Commissione esprime altresì parere, non vincolante, per il rilascio di permessi per la realizzazione di tombe e monumenti funerari, la assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati nonché per opere pubbliche realizzate da soggetti diversi dal Comune che richiedano permesso di costruire ovvero per opere pubbliche realizzate dal Comune qualora venga specificamente richiesto.
- 4.** La C.E. può dettare condizioni con particolare riguardo alla qualità architettonica, compositiva, tecnologica e funzionale del progetto edilizio ed al suo inserimento nel contesto urbano ed ambientale, ferma restando la esclusiva competenza degli uffici comunali relativamente alla conformità urbanistico - edilizia.
- 5.** Nei casi di cui sopra, il parere della C.E. deve essere esaustivo e puntualmente motivato ed accompagnato da indicazioni circa le modifiche da apportarsi al progetto finalizzate al raggiungimento delle qualità di cui al precedente comma n. 4. La Commissione può altresì fornire indicazioni per l'adeguamento del progetto alle normative di settore.
- 6.** Il Responsabile del Procedimento, nonché l'Organo competente all'emanazione del provvedimento, qualora ritengano di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui ai precedenti commi, hanno l'obbligo di motivare il proprio dissenso.
- 7.** Il Responsabile del Procedimento e il Dirigente possono richiedere alla Commissione pareri consultivi anche in merito ad interventi diversi da quelli indicati nel precedente comma 1 nonché relativamente a richieste di "parere preventivo" di cui al successivo art. 5, a Denunce di Inizio Attività, ovvero ancora in relazione ad interpretazioni di normative di livello comunale.
- 8.** Il Sindaco o l'Assessore delegato, la Giunta ed il Consiglio comunale - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione anche al di fuori dei casi normativamente stabiliti, nonché in materia di:
- A) strumenti urbanistici ed edilizi, generali ed esecutivi, e loro varianti
 - B) progetti di opere pubbliche del Comune.

Articolo 4

Funzionamento della Commissione Edilizia

- 1.** La Commissione si riunisce ordinariamente una volta al mese e comunque ogni volta che il Presidente, su richiesta del Responsabile di Procedimento, lo ritenga necessario; le riunioni della

Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.

2. La Commissione può formulare, in un documento denominato “dichiarazione di indirizzi”, i criteri che intende adottare nella valutazione dei progetti e nell’espressione dei pareri.

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

4. Assistono ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, il Dirigente del Settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie ed il Responsabile del Procedimento.

5. I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall’assistere all’esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall’aula; dell’osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 10.

6. Vi è interesse all’argomento quando il componente della Commissione partecipi, a qualunque titolo, alla progettazione, anche parziale, dell’intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di permesso di costruire; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull’immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall’intervento sottoposto all’esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell’opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.

7. La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall’ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del componente che presiede la seduta.

8. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie e di convocare per audizioni i titolari delle istanze, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.

9. La Commissione deve sempre motivare l’espressione del proprio parere nei casi in cui sia reso in senso negativo, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.

10. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta numerando le pagine del medesimo in ordine progressivo.

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

12. Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal membro che presiede la seduta della Commissione, dai membri componenti ed è allegato in copia agli atti relativi a ciascuna pratica edilizia.

TITOLO II
ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Articolo 5
Parere preventivo

1. Gli aventi titolo a realizzare gli interventi edilizi possono richiedere "parere preventivo". Il parere preventivo è lo strumento attraverso il quale l'Organo competente del Comune esprime le proprie valutazioni, su di una proposta progettuale preliminare fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto municipale.

2. In nessun caso la richiesta di parere preventivo è obbligatoria, tuttavia può risultare utile per la redazione del progetto municipale definitivo nel caso di:

- C) attuazione delle aree di intervento definite dal P.R.G.C.
- D) immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i.
- E) immobili che il P.R.G.C. sottopone a salvaguardia ai sensi della legge urbanistica regionale
- F) edifici e complessi edilizi di problematica contestualizzazione nell'ambiente urbano e nel paesaggio
- G) situazioni che presentino problematiche particolari in genere, anche connesse ad interpretazioni normative

3. Al fine dell'espressione del parere preventivo, l'interessato inoltra al Comune una proposta progettuale preliminare, che rappresenta, nelle forme ritenute più opportune (planimetrie di contestualizzazione, rappresentazioni del manufatto, viste prospettiche o rendering, fotografie, relazioni, etc...), tutti gli elementi necessari per una compiuta valutazione della proposta.

Articolo 6
Certificato urbanistico

1. La richiesta del certificato urbanistico (C.U.) ex art. 5 della L.R. n. 19 del 08.07.1999 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 nonché estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'immobile.

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

- A) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- B) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse
- C) i tipi e le modalità d'intervento consentiti
- D) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare
- E) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni
- F) i vincoli incidenti sull'immobile

3. Il C.U. è redatto secondo il modello formalmente adottato dal Comune ai sensi del successivo Art. 15.

Articolo 7

Certificato di destinazione urbanistica

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) ex art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione (estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'immobile) per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.

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

- A) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- B) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse
- C) le modalità d'intervento consentite;
- D) la capacità edificatoria consentita;
- E) i vincoli incidenti sull'immobile;

3. Il C.U. è redatto secondo il modello formalmente adottato dal Comune ai sensi del successivo Art. 15.

4. Il C.D.U. conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Articolo 8

Richiesta di permesso di costruire

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni, e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Organo comunale il permesso di costruire per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili fatti salvi i casi in cui, per la realizzazione delle opere, sia consentito operare tramite la presentazione di denuncia di inizio attività o le attività siano riconducibili ad attività edilizie libere ai sensi dell'art 6 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001.

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

- A) Istanza, redatta su modello formalmente adottato dal Comune ai sensi del successivo Art. 15, indirizzata all'Organo comunale, contenente :
 - 1. generalità complete del richiedente e suo domicilio
 - 2. numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente
 - 3. ubicazione, codice ecografico ed estremi catastali dell'immobile sul quale si intende intervenire
 - 4. breve descrizione dell'intervento
 - 5. indicazione del progettista, con relativi dati anagrafici e codice fiscale, con sottoscrizione da parte dello stesso
- B) documento comprovante la proprietà o altro titolo, anche sotto forma di autocertificazione, che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge
- C) progetto municipale, idoneo ad illustrare compiutamente l'intervento, composto dagli elaborati di cui a specifica Determinazione Dirigenziale e firmato dalla proprietà e dal progettista

- D) altra documentazione in relazione al tipo di intervento prevista da specifica normativa ovvero dalla Determinazione Dirigenziale di cui al precedente punto (C)

Articolo 9

Documentazione da allegare ai progetti di interventi assoggettati a denuncia di inizio attività

1. I progetti relativi agli interventi soggetti a denuncia di inizio attività dovranno essere corredati da tutta la documentazione idonea ad illustrare compiutamente l'intervento nel rispetto delle indicazioni contenute al precedente articolo.

Articolo 10

Rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dall'Organo comunale in forma scritta ed è redatto secondo il modello formalmente adottato dal Comune ai sensi del successivo Art. 15.
2. I permessi di costruire sono pubblicati all'albo pretorio del Comune e sono annotati nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge urbanistica regionale.
3. Il permesso di costruire deve contenere:
- A) il riferimento all'istanza (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico della istanza di permesso di costruire)
 - B) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla istanza; un originale di detti elaborati ed atti vistato dall'Organo comunale è allegato al permesso di costruire, del quale costituisce parte integrante
 - C) l'indicazione del tipo di intervento, delle destinazioni d'uso e della consistenza dell'immobile da realizzare (in termini di superficie, volume e/o vani)
 - D) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato

- E) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio
- F) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto, con indicazione delle eventuali condizioni imposte nei provvedimenti predetti.
- G) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti
- H) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione.
- I) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di costruzione e la determinazione delle eventuali relative garanzie finanziarie
- J) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità
- K) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa)
- L) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati
- M) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori
- N) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere
- O) le condizioni e le modalità esecutive imposte dal permesso di costruire
- P) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole.

Articolo 11

Diniego del permesso di costruire e diffida di inizio di attività

1. Il diniego del permesso di costruire è assunto dall'Organo comunale su proposta motivata del Responsabile del Procedimento, nel rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 241 / 1990 e s.m.i.

2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del permesso di costruire.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.
4. Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per la diffida all'esecuzione delle opere di cui alle denunce di inizio attività.

Articolo 12

Comunicazione dell'inizio dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare per iscritto all'Organo comunale la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
2. La comunicazione è redatta secondo il modello formalmente adottato dal Comune ai sensi del successivo Art. 15 e deve quantomeno menzionare:
 - A) gli estremi del permesso di costruire e del titolare del medesimo
 - B) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente le opere in cemento armato o struttura metallica, ove presenti
 - C) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del permesso di costruzione, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.
4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, di norma prima dell'inizio dei lavori, fissando, del caso, appositi capisaldi.
5. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui al presente articolo, l'Organo comunale sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Articolo 13
Voltura del permesso di costruire

- 1.** Il trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Organo comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.
- 2.** L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al permesso di costruire.
- 3.** La voltura del permesso di costruire è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.

Articolo 14
Comunicazione di ultimazione dei lavori
e richiesta del certificato di agibilità

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

Articolo 15
Modulistica

- 1.** Il Comune, con specifica Determinazione Dirigenziale, adotta formalmente i modelli di cui è fatta menzione nei precedenti articoli; le variazioni al contenuto dei modelli stessi, dovute all'entrata in vigore di nuove disposizioni normative, saranno anch'esse oggetto di Determinazione Dirigenziale.

TITOLO III
PARAMETRI ED INDICI EDILIZI

Articolo 16
Disposizioni transitorie

1. Si richiamano integralmente le definizioni di cui al titolo III del Regolamento Edilizio Tipo approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 1999 n. 548 – 9691, riportate di seguito negli articoli dal 30 al 44.
2. Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12 comma 5 della legge regionale 8 luglio 1999 n. 19, in luogo delle definizioni di cui al comma precedente, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale riportate negli articoli dal n. 17 al n. 29 e meglio specificate negli schemi contenuti nell'allegato "A".

Articolo 17
Altezza dei fronti della costruzione H_f

1. L'altezza dei fronti della costruzione (H_f) è la distanza, misurata sulla verticale, per ogni punto dei fronti stessi, tra la linea di spiccatto e la linea di gronda.
2. L'altezza dei fronti della costruzione è finalizzata al calcolo della distanza da mantenersi tra le costruzioni e fra la costruzione e il confine di proprietà.

Articolo 18
Altezza della costruzione H_c

1. L'altezza della costruzione (H_c) è la distanza, misurata sulla verticale, tra il punto più basso della linea di spiccatto e quello dell'intradosso dell'ultimo solaio piano.
2. L'altezza della costruzione con sottotetto abitabile, dovrà essere determinata sommando all'altezza calcolata come al precedente comma, l'altezza utile lorda del sottotetto medesimo determinata ai sensi del P.R.G.C. vigente.
3. L'altezza della costruzione è finalizzata al calcolo dell'altezza massima della costruzione.

Articolo 19
Numero dei piani della costruzione N_p

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili/usabili posti al di sopra della linea di spiccato; sono compresi i piani seminterrati il cui intradosso del solaio di copertura sia posto al di sopra della linea di spiccato per più di m 1.00, rispetto ad uno qualunque dei fronti della costruzione.

Articolo 20
Distanza tra le costruzioni (D_c),
distanza della costruzione dal confine di proprietà (D_p),
arretramento stradale (A_s)

1. La distanza tra le costruzioni (D_c) è quella misurata lungo la linea retta perpendicolare al filo di fabbricazione di una delle due costruzioni, prolungata fino ad incontrare un punto del filo di fabbricazione dell'altra.

2. La distanza di un determinato punto della costruzione dal confine della proprietà (D_p) è quella misurata lungo una linea retta perpendicolare al confine, prolungata fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.

3. Si definisce arretramento stradale (A_s) la distanza minima, misurata come descritto nel successivo capoverso, alla quale deve essere posta una costruzione dal filo stradale.

4. La distanza di un determinato punto della costruzione dal filo stradale è quella misurata lungo una linea perpendicolare al filo stesso, prolungata fino ad incontrare quel punto del filo di fabbricazione della costruzione.

Articolo 21
Superficie coperta della costruzione (S_c)

1. La superficie coperta (S_c) è l'area della proiezione orizzontale della costruzione posta al di sopra della linea di spiccato.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, nonché i balconi aggettanti per non più di m 2.00 dal filo di fabbricazione.

Articolo 22

Superficie utile lorda della costruzione Sul

- 1.** La superficie utile lorda (Sul) di un piano qualsiasi della costruzione è, dal punto di vista geometrico, l'area delimitata dal perimetro esterno di quel piano.
- 2.** La superficie utile lorda della costruzione è la somma delle superfici utili lorde abitabili o usabili di tutti i piani, entro e fuori terra, della costruzione stessa.
- 3.** Sono escluse dal computo della superficie utile lorda le seguenti superfici:
 - A) vani tecnici e locali destinati esclusivamente agli impianti tecnici
 - B) attrezzature tecnologiche di servizio
 - C) sottotetto tecnico
 - D) tettoie poste a protezione di passaggi
 - E) tettoie o pensiline che costituiscano mera copertura di impianti tecnici, balconi, terrazzi o anche modeste porzioni di spazi a giardino, purché questi non perdano la loro caratteristica di superfici pertinenziali non abitabili
 - F) coperture di aree ecologiche
 - G) tettoie o strutture in genere finalizzate a supportare pannelli solari e/o fotovoltaici
 - H) portico
 - I) logge aventi profondità non superiore a m 2.00
 - J) balconi, terrazzi
 - K) scale aperte di edifici con un massimo di due piani fuori terra
 - L) piani seminterrati il cui intradosso del solaio di copertura emerga per un massimo di m 1.00 dalla linea di spiccato, rispetto ad uno qualunque dei fronti della costruzione quando siano adibiti a parcheggio di autoveicoli o destinati a cantine
 - M) cavedi e patii
 - N) serre nei limiti di cui all'art. 81 comma 2 e serre solari ed altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico
 - O) spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri,

realizzato al fine del miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica

P) spessori da aggiungere a quelli delle murature esterne, tamponature o muri portanti, degli edifici esistenti, al fine del miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica.

4. Nel caso di edifici esistenti alla data del 22.07.1998 le logge e le scale aperte non sono in ogni caso da conteggiarsi nella Sul.

Articolo 23

Superficie utile netta della costruzione Sun

1. La superficie utile netta (Sun) di un'unità immobiliare è pari alla superficie utile lorda al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e delle scale interne.

2. Gli sguinci di porte e finestre e le soglie di passaggio da un vano all'altro sono convenzionalmente considerate parti delle murature perimetrali e dei tramezzi interni.

Articolo 24

Volume della costruzione V

1. Il volume di un piano qualsiasi della costruzione è il prodotto della superficie utile lorda calcolata come al precedente articolo 22 di quel certo piano per l'altezza utile lorda che le compete.

2. Il volume della costruzione è la somma del volume di tutti i piani della costruzione stessa.

Articolo 25

Superficie fondiaria Sf

1. La superficie fondiaria (Sf) è la parte di territorio, misurata al netto delle aree pubbliche e di uso pubblico.

Articolo 26
Superficie territoriale St

1. La superficie territoriale (St) è la parte di territorio misurata al lordo delle aree pubbliche e di uso pubblico.

Articolo 27
Indice di copertura Ic

1. L'indice di copertura (Ic) esprime il rapporto tra la superficie coperta delle costruzione e la superficie fondiaria.

Articolo 28
Indice di utilizzazione fondiaria Uf

1. L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime il rapporto tra la superficie utile lorda della costruzione e la superficie fondiaria.

Articolo 29
Indice di utilizzazione territoriale Ut

1. L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) esprime il rapporto tra la superficie utile lorda della costruzione e la superficie territoriale.

Articolo 30

(Altezza dei fronti della costruzione Hf)

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

linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

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

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

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

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 22), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

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

Articolo 31

(Altezza della costruzione II)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 17.

Articolo 32

(Numero dei piani della costruzione N_p)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 17, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Articolo 33

(Distanza tra le costruzioni D , della costruzione dal confine D_c , della costruzione dal ciglio o confine stradale D_s)

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

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

Articolo 34

(Superficie coperta della costruzione S_c)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Articolo 35

(Superficie utile lorda della costruzione S_{ul})

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - A) ai "bow window" ed alle verande
 - B) ai piani di calpestio dei soppalchisono escluse le superfici relative:
 - C) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori
 - D) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi

- E) ~~agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali~~
- F) ~~ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili~~
- G) ~~ai cavedi~~

Articolo 36

(Superficie utile netta della costruzione S_{un})

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

Articolo 37

(Volume della costruzione V)

1. ~~Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (S_{ul}), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.~~
2. ~~Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.~~
3. ~~Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 17.~~

Articolo 38
(Superficie fondiaria Sf)

1. È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Articolo 39
(Superficie territoriale St)

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

Articolo 40
(Rapporto di copertura Rc)

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

Articolo 41
(Indice di utilizzazione fondiaria Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

Articolo 42

(Indice di utilizzazione territoriale Ut)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul}/S_t$); rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

Articolo 43

(Indice di densità edilizia fondiaria If)

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

Articolo 44

(Indice di densità edilizia territoriale It)

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

TITOLO IV
INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLA COSTRUZIONE

Articolo 45
Salubrità del terreno e della costruzione

- 1.** È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (Immondizie, letame, residui organici ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente secondo quanto prescritto dalle normative vigenti in materia.
- 2.** Nella realizzazione delle costruzioni dovranno essere adottate opportune soluzioni per l'allontanamento delle acque meteoriche e dovranno essere altresì adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire la risalita dell'acqua per capillarità e consentire un buon drenaggio del terreno.
- 3.** Il regolamento di Igiene Edilizia definisce i requisiti igienici da rispettare nell'esecuzione di opere edilizie nonché le modalità di smaltimento delle acque reflue.

Articolo 46
Salvaguardia e formazione del verde

- 1.** La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica, sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di riqualificazione ambientale.
- 2.** I progetti degli interventi edilizi dovranno prevedere la formazione di aree verdi anche nel rispetto di quanto definito dalle norme di attuazione del P.R.G.C. Le specie autoctone da mettersi a dimora (secondo le quantità previste dalla stesso P.R.G.C.) dovranno essere scelte tra quelle di seguito riportate:

Specie arbustive:

- Acer - campestre, monspessulanum
- Berberis - vulgaris
- Cornus - mas, sanguinea
- Cotinus - cogiria
- Euonymus - europaeus

- Ligustrum - vulgare
- Prunus - spinosa
- Rhamnus - cathartica, sexatilis
- Rosa - canina, gallica, rugosa
- Rubus - caesius
- Salix - caprea, eleagnos, purpurea, triandra, viminalis
- Viburnum - lantana, opulus
- Vinca - minor
- Berberis - vulgaris

Specie arboree:

- Acer - campestre, macrophyllum, opalus, pseudoplatanus
- Alnus - glutinosa
- Carpinus - betulus
- Celtis - australis
- Cornus - mas, sanguinea
- Corylus - avellana
- Crataegus - monogyna
- Fraxinus - excelsior, ornus
- Juglans - regia
- Laurus - nobilis
- Malus - silvestris
- Morus - alba, nigra
- Populus - alba, nigra, tremula
- Prunus - avium, padus, spinosa
- Pyrus - communis, pyraeaster
- Quercus - palustris, petraea, robur
- Salix - alba, caprea, viminalis
- Sambucus - nigra
- Sorbus - aria, domestica
- Tilia - cordata
- Ulmus - glabra, caevis, minor

3. È 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.

4. 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.

5. L'Organo comunale può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per la pubblica incolumità nonché di ostacolo per il corretto utilizzo della viabilità, di aree pubbliche e/o private di uso pubblico nonché per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

6. La vegetazione può oltrepassare il limite tra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota non inferiore a 3.00 m per i percorsi pedonali e ciclabili e 5,10 m per le sedi veicolari.

7. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano fermo restando quanto prescritto dal Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

Articolo 47

Requisiti delle costruzioni

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

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

- A) resistenza meccanica e stabilità
- B) sicurezza in caso di incendio
- C) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente
- D) sicurezza nell'impiego

- E) protezione contro il rumore
- F) risparmio energetico, ritenzione del calore e limitazione del surriscaldamento estivo
- G) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature

Articolo 48

Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private

- 1.** Le costruzioni, le singole parti delle stesse, le aree di pertinenza e le aree private in genere debbono essere convenientemente mantenute, per quanto attiene la sicurezza, l'estetica, il decoro e l'igiene.
- 2.** È 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, decorazioni e simili.
- 3.** Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
- 4.** I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
- 5.** Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere mantenute sgombre, ripulite da sterpaglie ed arbusti infestanti ed in condizioni decorose; è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e/o l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
- 6.** 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, o ancora risultino indecorose in contrasto con quanto prescritto ai commi precedenti, l'Organo 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'Organo 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 secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate del Comune.

TITOLO V
PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Articolo 49

**Altezza utile netta (Hn) interna dei locali abitativi
e dimensioni minime dei locali di abitazione**

1. L'altezza utile netta (Hn) di un piano qualsiasi della costruzione è la media ponderata, misurata sulla verticale, tra estradosso del solaio di calpestio e intradosso del solaio di copertura di quel piano.
2. La misura minima dell'altezza utile netta dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti normative statali, regionali o comunali. Di norma è prescritta l'altezza minima di m 2,70 per i locali di abitazione e di m 2,40 per i vani accessori.
3. Sono consentite altezze utili nette inferiori a quelle prescritte dalle normative:
 - A) per le nuove costruzioni, nei casi di:
 - 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie
 - 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti
 - 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti
 - B) per le costruzioni esistenti, nei casi di:
 - 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa
 - 2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie
 - C) nei casi previsti dalle normative regionali e dal Regolamento Comunale di Igiene
4. Ogni alloggio deve essere dotato di un locale di soggiorno avente superficie netta non inferiore a 14 mq e di almeno una camera da letto avente superficie netta sempre

non inferiore a 14 mq; eventuali locali avente superficie utile netta inferiore a 9 mq non possono essere destinati a camera da letto.

5. Nel caso di realizzazione di monolocali, gli stessi devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, di 28,00 mq se per una persona e di 38,00 mq se per due persone.

Articolo 50

Antenne ed impianti di condizionamento e/o riscaldamento

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero integrale, i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla.

2. Al fine di garantire la salvaguardia della qualità urbana sono vietate le installazioni di antenne paraboliche su balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili.

3. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere camuffati e canalizzati, possibilmente nelle pareti delle costruzioni.

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

5. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle disposizioni delle vigenti leggi di settore nonché degli specifici regolamenti comunali.

6. Sulle facciate direttamente prospettanti luoghi pubblici non potranno essere installate apparecchiature per gli impianti di condizionamento e/o riscaldamento, fatti salvi i casi in cui queste risultino adeguatamente mascherate.

Articolo 51
Chioschi e mezzi pubblicitari

1. L'installazione di chioschi e di mezzi pubblicitari è disciplinata rispettivamente dalle norme contenute nel Piano dei Chioschi e nel Piano e/o Regolamento sulla Pubblicità adottati dal Comune di Grugliasco.

Articolo 52
Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Tutte le coperture devono essere munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

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

3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre possono essere ammessi scarichi in appositi pozzi da realizzarsi secondo le specifiche tecniche del Comune di Grugliasco nonché delle norme di Regolamento di Igiene Edilizia debitamente autorizzati, in assenza di idonea rete fognaria.

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

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

6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la

confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Articolo 53

Intercapedini

1. Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

2. Esternamente agli allineamenti delle costruzioni, ed anche nel sottosuolo di aree pubbliche, può essere consentita la realizzazione di intercapedini, interamente coperte o protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli e praticabili. Le intercapedini devono essere ispezionabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche.

3. La costruzione delle intercapedini e griglie di aerazione su suolo pubblico è soggetta a preventiva autorizzazione del Comune.

Articolo 54

Numeri civici

1. L'apposizione e la conservazione della numerazione civica è disciplinata dalle norme contenute nel Regolamento sulla numerazione civica del Comune di Grugliasco.

Articolo 55

Parapetti e ringhiere

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

2. I manufatti di cui sopra devono:

- A) avere altezza non inferiore a 1,00 m
 - B) presentare resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia
 - C) non presentare elementi scalabili, se non in presenza di protezioni atte ad impedire tale circostanza
 - D) non presentare aperture o interspazi di larghezza libera attraversabili da una sfera di diametro uguale o superiore a 0,10 m
- 3.** Per la realizzazione di parapetti e ringhiere il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

Articolo 56

Passaggi pedonali e marciapiedi

- 1.** I privati che realizzino interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati sono tenuti ad eseguire, a propria cura e spese, i marciapiedi lungo i fronti del lotto fondiario di pertinenza, in fregio a spazi pubblici, fatta comunque salva l'intera corresponsione del contributo di costruzione.
- 2.** I marciapiedi devono essere realizzati con modalità, dimensioni, caratteristiche, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
- 3.** I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

Articolo 57

Passi carrabili

- 1.** L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
- 2.** L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve comunque essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente collocati a cura dei proprietari delle costruzioni.

Articolo 58

Rampe

- 1.** Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
- 2.** Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% e comunque non superiori a quelle definite da normative specifiche. La loro larghezza ed i relativi raggi di curvatura devono essere determinati in relazione all'uso ed alle vigenti normative di sicurezza.
- 3.** Le rampe esistenti carrabili sono mantenute nella situazione di fatto; quelle di nuova realizzazione non devono essere posizionate parallelamente all'asse della strada sulla quale si inseriscono, salvo che la conformazione del lotto, ovvero la preesistenza di costruzioni sul medesimo, non consentano altre soluzioni.
- 4.** Tra il margine superiore della rampa carrabile e il filo della viabilità pubblica dovrà essere mantenuto un tratto in piano, o con pendenza non superiore al 3%, di lunghezza non inferiore a 4 m. Tale imposizione è derogabile esclusivamente nel caso di costruzione di nuove autorimesse interrato in lotti già edificati ove vengano utilizzate rampe preesistenti ovvero siano dimostrate condizioni di assoluta impossibilità a realizzare la rampa con le caratteristiche di cui sopra.
- 5.** Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni realizzate per il superamento delle barriere architettoniche devono essere conformi alle specifiche normative di legge o regolamenti. Le altre rampe pedonali dovranno comunque essere realizzate con materiali non sdruciolevoli e, in relazione alla loro pendenza, dotate di mancorrenti.

Articolo 59

Recinzioni e cancelli

- 1.** I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 48.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; il Comune, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici devono essere realizzate secondo le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.
4. Nel caso siano prescritte recinzioni del tipo a giorno, è vietata la collocazione, a ridosso delle medesime, di schermature costituite da qualsiasi materiale.
5. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà ed essere realizzati nel rispetto del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.
6. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di dispositivi di protezione e segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Articolo 60

Armadietti

1. Gli armadietti destinati ad ospitare contatori ed apparecchiature tecniche delle infrastrutture a rete non devono essere collocati su spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale in modo tale da pregiudicarne la corretta funzionalità.
2. Nel caso in cui gli armadietti siano posti in opera a servizio di immobili e non risulti possibile collocarli in spazi interni alle proprietà dovranno essere inseriti convenientemente nelle recinzioni od in apposite nicchie da ricavarsi nelle murature perimetrali dell'edificio e comunque in modo tale da non pregiudicare la funzionalità dei marciapiedi, anche con riferimento alla normativa in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

Articolo 61

Serramenti

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a

scorrimento, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno arretrati rispetto allo spazio pubblico su cui si affacciano di tutto lo spazio necessario per l'apertura del serramento.

2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprirsi verso l'esterno solo se il loro lato inferiore è posto ad un'altezza non inferiore a m. 2,20 dal piano del marciapiede, o ad un'altezza di m 5,10 dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi.

3. Nell'ambito delle zone urbanistiche comprendenti il nucleo urbano originario ed il suo intorno le caratteristiche dei serramenti dovranno conformarsi a quanto stabilito nel titolo VIII.

4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti delle facciate su via i serramenti dovranno essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti.

5. La collocazione di doppi infissi, verso l'esterno, è sempre vietata.

Articolo 62

Servitù pubbliche

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

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

- 2.** Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
- 3.** La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti installatori.
- 4.** L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
- 5.** I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
- 6.** Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.
- 7.** In occasione di festività, commemorazioni e comunque di svolgimento di manifestazioni di interesse pubblico, il Comune può installare direttamente, od autorizzando terzi in sua vece, striscioni, decori, illuminazioni e simili agganciando i relativi terminali a sostegni già presenti su immobili di proprietà pubblica o privata previo avviso.
- 8.** Ogni eventuale danno e responsabilità sono posti in carico a chi ha provveduto all'installazione. Il nominativo del Responsabile del Procedimento e del soggetto responsabile dell'installazione vengono comunicati ai proprietari contestualmente all'avviso.

Articolo 63

Soppalchi

- 1.** Si definisce soppalco una struttura praticabile, ricavata all'interno di un ambiente, che origina una ulteriore superficie connessa a quella sottostante.
- 2.** La realizzazione dei soppalchi dovrà avvenire nel rispetto di quanto disposto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Articolo 64

Sporgenze fisse e mobili

- 1.** Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti.
- 2.** Nel caso di elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti di cui al comma 1 la loro sporgenza su spazio pubblico o di uso pubblico, non può superare i 0,04 m se poste entro i 3,00 m dal piano del marciapiede o del suolo.
- 3.** Sporgenze superiori sono consentite, qualora poste ad un'altezza superiore a 3,00 m e in presenza di marciapiede, fermo restando che la loro sporgenza non potrà superare 1,50 m e comunque dovrà essere arretrata non meno di 0.50 m rispetto al filo esterno del marciapiede;
- 4.** In assenza di marciapiede, qualsiasi sporto dovrà essere collocato ad un'altezza superiore a 5,10 m.
- 5.** La collocazione di tende parasole in genere aggettanti su aree pubbliche e/o di uso pubblico, è consentita esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano e/o Regolamento sulla Pubblicità; la loro collocazione può comunque essere vietata dal Comune per motivi di inserimento ambientale, decoro urbano e sicurezza stradale.

Articolo 65

Strade private

- 1.** La costruzione di strade private è soggetta a permesso di costruire.
- 2.** I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - A) alla manutenzione e pulizia
 - B) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta
 - C) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche

D) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 3

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

Articolo 66

Abbaini

1. Si definisce abbaino la parziale sopraelevazione del tetto realizzata per illuminare ed aerare gli ambienti sottostanti.

2. La realizzazione di abbaini è consentita esclusivamente nel caso di recupero di sottotetti ai sensi della Legge Regionale 21/98 nonché nel caso in cui la superficie utile lorda del sottotetto sia inclusa nella superficie utile lorda massima edificabile ai sensi del vigente P.R.G.C.

3. Nel caso di recupero di sottotetti ai sensi della precitata legge regionale, il maggior volume derivante dalla realizzazione di abbaini non concorre nel calcolo dell'altezza media dei nuovi locali.

4. Fatta salva la sussistenza di particolari, motivate, ragioni architettoniche o tecniche, gli abbaini non potranno avere dimensioni superiori a quelle strettamente necessarie al soddisfacimento dei rapporti di aeroilluminazione dei locali e la loro tipologia dovrà tener conto delle caratteristiche architettoniche e compositive del fabbricato fermo restando la valutazione dell'inserimento nel contesto; gli abbaini dovranno preferibilmente essere del tipo a capanna, a padiglione o a pipistrello, mentre quelli a spiovente (con unica falda) potranno essere tollerati solo se di dimensioni ridotte ed a seguito di motivate ragioni architettoniche.

5. Nell'ambito delle zone urbanistiche comprendenti il nucleo urbano originario ed il suo intorno, le caratteristiche degli abbaini dovranno conformarsi a quanto stabilito nel titolo VIII.

Articolo 67
Gazebi, Pergole e arredi da giardino

- 1.** I gazebi e le pergole sono strutture non fisse costituite da montanti sorreggenti un'intelaiatura a forma di tetto e sempre prive di tamponamenti. Si differenziano tra loro in quanto i gazebi sono coperti da tende, stuoie o altre coperture leggere; le pergole sono coperte da viti od altre piante rampicanti. In nessun caso possono essere realizzati in muratura.
- 2.** I gazebi e le pergole hanno mera funzione di arredo e non necessitano di titolo abilitativo, fermo restando il rispetto delle norme di codice civile.
- 3.** La superficie coperta da gazebi, nell'ambito di una stessa proprietà, non può eccedere i 16,00 metri quadrati.
- 4.** Tutti i manufatti che assolvono la funzione di arredi da giardino, (pavimentazioni, panche, tavoli, fontane, piccole vasche d'acqua aventi funzione decorativa, piscine amovibili fuori terra, sabbiere, giochi, etc...) ivi inclusi i barbeques, ancorché stabilmente ancorati al suolo, non necessitano di titolo abilitativo fermo restando il rispetto delle norme di codice civile.
- 5.** Sono considerati arredi da giardino anche le costruzioni (di norma in legno) destinate al ricovero di attrezzi da giardino purché non eccedenti i 4,00 mq e prive di impianti di qualsiasi genere, fermo restando, anche in questo caso, il rispetto delle norme di codice civile.

Articolo 68
Dehors

- 1.** Per dehor si intende una superficie, di pertinenza di pubblici esercizi o di attività di somministrazione di alimenti in genere, individuata da delimitazioni mobili (pedane, parapetti, vasi, fioriere, etc...) ed eventualmente protetta da ombrelloni; il dehor può essere collocato sia su suolo pubblico o di uso pubblico (previo ottenimento delle autorizzazioni del caso) che su suolo privato.
- 2.** In corrispondenza della superficie occupata dai dehors è consentita la collocazione di strutture leggere aventi le caratteristiche indicate al successivo comma 4.

- 3.** La realizzazione dei dehors, e delle eventuali strutture leggere, dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dal Piano dei Chioschi nel caso costituiscano pertinenza dei medesimi.
- 4.** Nei casi diversi da quelli di cui al comma precedente, i dehors dovranno essere costituiti da strutture leggere amovibili con le seguenti caratteristiche:
 - struttura portante in legno naturale, trattato per esterni, o metallo verniciato nelle colorazioni del marrone RAL 8001, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8008, RAL 8028 o del verde RAL 6004, RAL 6005, RAL 6012, RAL 6028;
 - eventuali tamponamenti laterali, anche a tutta altezza, in materiale trasparente;
 - copertura in teli di colore chiaro oppure in rame o in lamiera preverniciata nelle colorazioni del marrone RAL 8014 e RAL 8028 o del verde RAL 6004, RAL 6005, RAL 6012, RAL 6028,
- 5.** La struttura non potrà, in nessun caso, essere realizzata in muratura.
- 6.** Le strutture leggere potranno essere riscaldate esclusivamente con apparecchi mobili.
- 7.** La realizzazione dei dehors, come definiti al comma 1 del presente articolo, non è soggetta ad alcun atto di assenso di carattere edilizio, fermi restando gli adempimenti relativi all'eventuale occupazione di suolo pubblico o privato di uso pubblico.
- 8.** La realizzazione dei dehors, con caratteristiche diverse da quelle di cui al comma 1 del presente articolo nonché delle strutture leggere, realizzate secondo le prescrizioni di cui sopra, sono soggette a permesso di costruire e non costituiscono superficie utile lorda, tuttavia devono rispettare le distanze delle costruzioni dai confini di proprietà fissate dalle norme di attuazione di Piano Regolatore.
- 9.** Soluzioni diverse, da quanto contenuto ai commi precedenti, potranno essere adottate in particolari ambiti, a seguito di specifica regolamentazione da parte del Comune.

Articolo 69

Tettoie

- 1.** Ai fini del presente Regolamento, si definisce tettoia una costruzione o parte di una costruzione formata da una struttura di copertura, sovrastante uno spazio aperto, a prescindere dal fatto che la struttura stessa sia sostenuta da elementi verticali che

ancorata a sbalzo ad un edificio. Nel caso in cui la tettoia, anche se destinata a protezione di passaggi, sia sostenuta da elementi verticali, gli stessi costituiranno filo di fabbricazione così come costituirà filo di fabbricazione qualsiasi sporto che ecceda i m. 2,00.

2. Le tettoie poste a protezione di ingressi ed aggettanti su suolo pubblico e/o di uso pubblico, potranno essere realizzate solo in presenza di marciapiede o banchina rialzati.

3. L'aggetto massimo non dovrà in ogni caso superare i m 0,30 e la distanza tra il piano di calpestio ed il punto più basso del manufatto, non potrà essere inferiore a m 2,40; sporti maggiori potranno essere realizzati nel rispetto dell'Art. 64.

4. Le tettoie che costituiscano mera copertura di impianti tecnici, balconi, terrazzi o anche modeste porzioni di spazi a giardino, sono da escludersi dal computo della superficie utile lorda purché gli spazi coperti non perdano la loro caratteristica di superfici pertinenziali non abitabili.

Articolo 70

Canne fumarie, di aspirazione e fumaioli

1. È vietata la costruzione di canne fumarie o di aspirazione esterne al perimetro degli edifici residenziali fatti salvi casi in cui le stesse vengano mascherate o costituiscano elementi decorativi della facciata.

TITOLO VI
ESECUZIONE DELLE OPERE

Articolo 71
Prescrizioni generali

- 1.** Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti ovvero alle comunicazioni inoltrate al Comune.
- 2.** Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
- 3.** Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente Regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.
- 4.** Anche nel caso di opere eseguite a seguito di presentazione di denuncia di inizio attività il direttore dei lavori è responsabile del cantiere fino alla emissione del certificato di collaudo finale.

Articolo 72
Punti fissi

- 1.** Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo e' tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.
- 2.** Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale - provvede:
 - a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

b) ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.

4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

Articolo 73

Disciplina del cantiere

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:

- A) del tipo dell'opera in corso di realizzazione
- B) degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa
- C) della data di ultimazione dei lavori e di eventuali proroghe temporali
- D) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori
- E) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza nel caso ciò sia richiesto dalla normativa di settore

2. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

3. Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività corredati dagli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione o attestazione di avvenuto deposito (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.

4. 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.

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

6. È 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).

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

Articolo 74

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

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

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

3. Il titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, 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 prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati. L'Autorizzazione per l'impianto di cantiere è implicita nel Permesso di Costruire ovvero nella Denuncia di Inizio Attività che abbia acquisito validità.

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

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli spigoli di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o

sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm², disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

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

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

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

9. In caso di Violazione delle norme di cui ai commi: 1,2,3,4,5,6,8; del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 73.

Articolo 75

Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali

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

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

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve

rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

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

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

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

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

Articolo 76

Scavi e demolizioni

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

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

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

4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Organo comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare della concessione o dell'autorizzazione, del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività di conservare la relativa documentazione.
6. La rimozione di parti in cemento amianto (eternit e similari) è soggetta alle procedure individuate dalle norme di settore.
7. L'Organo Comunale, in caso di violazione del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Articolo 77 **Rinvenimenti**

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

Articolo 78

Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

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

TITOLO VII

QUALITÀ FORMALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

La qualità formale di un intervento edilizio dipende in buona parte dalla qualità del processo progettuale, nel senso che non è indifferente alla qualità delle operazioni concettuali e delle scelte che si compiono lungo di esso; dall'interpretazione dei caratteri del luogo e del tema, alla concezione dell'idea formale e dell'immagine architettonica, fino alla scelta di un linguaggio costruttivo ad essa coerente.

La qualità del processo progettuale dipende, a sua volta, dal grado di consapevolezza che il progettista dimostra di avere, degli effetti di quelle scelte, qualunque esse siano.

Scopo precìpuo del presente titolo è quello di far sì che venga spiegato il progetto e le sue ragioni nonché le scelte effettuate come in una "storia illustrata del progetto".

Articolo 79

Campo di applicazione

- 1.** Le disposizioni contenute nel presente Titolo si applicano, in fase di redazione di progetti edilizi relativi a nuove costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti nonché nel caso di varianti sostanziali ai progetti stessi indipendentemente dal fatto che gli interventi risultino assoggettati alla disciplina del permesso di costruire ovvero a quella semplificata della denuncia di inizio attività.
- 2.** I progetti edilizi di cui al comma precedente dovranno essere accompagnati da una relazione, redatta secondo gli schemi di cui all'allegato "B" al presente Regolamento, idonea a dimostrare le caratteristiche di cui ai successivi Capo I e II.

Capo I – L’inserimento nel contesto e l’idea del progetto

Articolo 80

Caratteri e qualità del sito dell’intervento edilizio e del suo contesto immediato

1. Per “contesto” si intende essenzialmente il contesto fisico nei suoi caratteri e qualità ambientali, quali:

- A) forme insediative locali (disegno della trama viaria e degli isolati o dei lotti, forma e grado di chiusura degli spazi di relazione, caratteristiche dei vuoti quali strade, slarghi piazze, giardini e corti, etc...)
- B) forme e tipi edilizi locali (altezze, volumi e scala degli edifici, trattamento delle facciate, elementi costruttivi, materiali e tecniche costruttive, etc...)
- C) elementi naturali (orografia, venti dominanti, presenza di alberi e verde, viste particolari e punti caratteristici, etc...)
- D) permeabilità (misura in cui il sito ed il suo contesto permettono diverse alternative di accesso ed attraversamento fisico e visivo)
- E) varietà (varietà di tipi di edifici, di forme e di usi che possono attrarre, anche in tempi diversi, persone che attribuiscono usi e significati differenti al luogo)
- F) leggibilità (misura in cui il luogo consente alle persone di formarsi una chiara e precisa immagine di esso, della sua forma fisica, della sua organizzazione spaziale, destinazione, etc...)

Articolo 81

Analisi del contesto e dei caratteri del sito dell’intervento edilizio

1. Al fine della analisi del contesto e dei caratteri del sito dell’intervento edilizio, la relazione allegata al progetto edilizio dovrà contenere, in relazione alla consistenza dell’intervento, schemi grafici quali planimetrie, assonometrie, viste prospettiche (in scala opportuna) ovvero documentazione fotografica in modo idoneo a dimostrare le forme insediative, le forme ed i tipi edilizi, gli elementi naturali oltre che la permeabilità, la varietà e la leggibilità, ai sensi del precedente art. 80.

Articolo 82
Principio insediativo

1. Per “principio insediativo” si intende il criterio con cui l’intervento edilizio si confronta con i caratteri e le qualità del sito ed il modo in cui tiene conto degli stessi; il principio insediativo può rispettare le forme insediative locali, le forme ed i tipi edilizi locali, gli elementi naturali (ad esempio: mantenere la continuità del filo degli edifici, i ritmi verticali ed orizzontali, l’altezza degli edifici adiacenti, i materiali edilizi, etc...) o contraddire, in termini progettuali, questi caratteri.

Articolo 83
Dimostrazione del principio insediativo

1. Al fine della dimostrazione del principio insediativo scelto, la relazione allegata al progetto edilizio dovrà contenere, in relazione alla consistenza dell’intervento, l’annotazione di quali caratteristiche del sito e del suo contesto si è scelto di privilegiare o contraddire; quindi dovrà illustrarlo, con fotomontaggi o schemi grafici costruiti sulle fotografie del sito, dimostrando altresì come sarà visto il futuro edificio rispetto al contesto immediato.

2. Avvalendosi della documentazione di cui al precedente art. 81, si dovrà spiegare come sono stati affrontati i temi di:

- A) permeabilità
- B) varietà
- C) leggibilità

Articolo 84
Casi particolari di inserimento di interventi edilizi nel contesto

1. Casi particolari di inserimento nel contesto sono rappresentati dagli interventi di ampliamento, sopraelevazione e/o ristrutturazione di edifici; in questi casi il contesto è rappresentato anzitutto dall’edificio esistente oggetto di intervento.

2. Nel caso di interventi di cui al comma precedente le soluzioni più frequenti sono:

- A) adottare lo stesso linguaggio architettonico dell'edificio esistente
 - B) adottare un linguaggio contrastante per “segnare” il nuovo intervento sottolineando volutamente la differenza o l'aggiunta nel caso di ampliamento o sopraelevazione
 - C) adottare un linguaggio neutro creando una “pausa” tra l'esistente ed il nuovo
- 3.** La relazione allegata al progetto edilizio dovrà contenere la puntualizzazione delle motivazioni che hanno condotto alle scelte progettuali.

Articolo 85

Dimostrazione dell'idea del progetto e del significato dell'immagine architettonica

1. Al fine della dimostrazione dell'idea del progetto e del significato dell'immagine architettonica, la relazione allegata al progetto stesso dovrà contenere, in relazione alla consistenza dell'intervento, la spiegazione del significato che si è voluto dare alla forma dell'edificio illustrando il concetto al quale ci si è ispirati per determinare la medesima, la configurazione che si è scelta rispetto al luogo e rispetto alla destinazione prevista; a tale scopo sarà necessario denunciare ed illustrare i riferimenti ispirativi, eventualmente, ad edifici già realizzati (anche al di fuori dell'ambito territoriale nel quale si interviene) ed utilizzati per costruire l'immagine architettonica.

Capo II – L'edificio visto da vicino

Articolo 86

Composizione architettonica delle parti dell'edificio

1. Per “composizione architettonica” si intende il modo in cui avviene la creazione e la messa in relazione delle differenti parti dell'edificio tenendo conto del ruolo che esse devono avere nella costituzione dell'immagine architettonica che si vuole ottenere.

Articolo 87

Dimostrazione del metodo compositivo

- 1.** Al fine della dimostrazione del metodo compositivo, nella relazione allegata al progetto, in relazione alla consistenza dell'intervento, dovrà essere evidenziato con dei disegni, anche parziali, dell'edificio (schizzi prospettici con ombre, restituzioni in 3D, rendering, etc...) il trattamento delle facciate, degli angoli, dell'incontro con la terra (l'attacco al suolo, il basamento, lo zoccolo) e della conclusione verso il cielo (il coronamento, il profilo della copertura).
- 2.** La relazione dovrà altresì contenere una breve spiegazione delle scelte operate e del significato che è stato attribuito alle parti dell'edificio di cui al comma precedente.

Articolo 88

Principali qualità dell'edificio

- 1.** Le principali qualità dell'edificio, da prendersi in considerazione ai fini della qualità del progetto, sono:
 - A) flessibilità
 - B) caratteristiche visive
 - C) ricchezza
- 2.** Per "flessibilità" si intende la potenzialità d'uso degli spazi interni ed esterni dell'edificio, cioè la maggiore o minore possibilità di diversificazione delle destinazioni d'uso.
- 3.** Per "caratteristiche visive" si intendono le caratteristiche che vengono abitualmente notate dall'esterno; a grande scala sono rappresentate dai ritmi verticali ed orizzontali, dai pieni e vuoti e dallo skyline, mentre a piccola scala sono rappresentate dai dettagli della facciata (materiali, colori, etc...).
- 4.** Per "ricchezza" si intende la capacità dell'architettura di permettere esperienze sensoriali (più esperienze sensoriali un'architettura permette di fare più essa è "ricca"); la ricchezza visiva dipende dai contrasti nelle superfici legati ai materiali, ai colori ed alla tessitura delle facciate.

Articolo 89

Dimostrazione delle principali qualità dell'edificio

1. Al fine della dimostrazione delle principali qualità dell'edificio, nella relazione allegata al progetto, in relazione alla consistenza dell'intervento, dovranno essere spiegate le scelte operate con riferimento alla flessibilità, alle caratteristiche visive ed alla ricchezza dell'edificio come definite all'art. 88.

Articolo 90

Controllo della qualità raggiunta

1. La relazione illustrativa allegata al progetto dovrà dare conto della qualità raggiunta nella progettazione dell'edificio attraverso la "lettura formale" e la "lettura funzionale" dell'edificio stesso.

2. La "lettura formale" ha lo scopo di evidenziare gli effetti prodotti sull'immagine architettonica dell'edificio da incoerenze stilistiche o da problemi di squilibrio compositivo.

3. La "lettura funzionale" ha lo scopo di evidenziare le inadeguatezze riscontrabili a livello di funzionalità degli elementi edilizi nonché le inadeguatezze rispetto alle prescrizioni di norme regolamentari o di legge significative.

4. Il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo sarà oggetto di specifica valutazione da parte della commissione edilizia.

5. La commissione edilizia, nell'effettuare la valutazione di cui al comma precedente, si atterrà ai medesimi criteri seguiti in fase progettuale e contenuti agli articoli precedenti.

6. In sede di esame dell'istanza, potranno essere richiesti approfondimenti, e conseguenti modifiche, di carattere progettuale, dandone motivata giustificazione.

TITOLO VIII
CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI
NEL CENTRO STORICO, NEL SUO INTORNO E
SUGLI IMMOBILI CATALOGATI AI SENSI DELLA L.R. 35/1995

Gli interventi da eseguirsi nell'ambito delle zone urbanistiche comprendenti il nucleo urbano originario ed il suo intorno di cui all'allegato "C" al presente Regolamento, devono porre particolare attenzione al recupero del patrimonio edilizio esistente e al suo mantenimento ed essere volti a valorizzare tecniche, materiali e tipologie originarie.

Allo stesso modo, gli interventi sugli immobili catalogati a i sensi e per gli effetti della Legge Regionale 14 marzo 1995 n. 35 dovranno essere informati secondo i criteri contenuti nel medesimo censimento di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 16 luglio 2008.

Articolo 91
Ambito di applicazione

- 1.** Le disposizioni contenute nel presente Titolo si applicano agli interventi da eseguirsi nell'ambito delle zone urbanistiche comprendenti il nucleo urbano originario ed il suo intorno, rappresentati nella planimetria allegata al presente Regolamento (allegato "C").
- 2.** Gli interventi consentiti nell'ambito delle zone urbanistiche comprendenti il nucleo urbano originario ed il suo intorno, sono comunque quelli individuati dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.
- 3.** Soluzioni architettoniche diverse saranno consentite, nello stesso ambito, esclusivamente a seguito di importanti e motivate ragioni architettoniche da dimostrarsi ai sensi delle disposizioni contenute nel precedente Titolo VII.
- 4.** Gli interventi sugli immobili inseriti nel Catalogo dei Beni Culturali Architettonici ai sensi della Legge Regionale 14 marzo 1995 n° 35, dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nel catalogo medesimo di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 16 luglio 2008.

5. Vengono comunque fatte salve eventuali prescrizioni da parte di organi preposti alla tutela dei beni architettonici ed ambientali, nel caso gli immobili oggetto di intervento siano oggetto di vincoli specifici.

Articolo 92

Caratteri tipologici

1. Mutuando la definizione di cui all'articolo 4, comma 2, della Legge Regionale 14 marzo 1995 n° 35 *"Costituiscono caratteri tipologici costruttivi e decorativi le tipologie costruttive e compositive, gli elementi di finitura, gli apparati decorativi ed ogni altro elemento architettonico che costituisca caratteristica storica dell'edificio."*

2. Sulla base di tale definizione vengono presi in esame i seguenti elementi:

- A) struttura portante
- B) copertura e manto di copertura
- C) abbaini e lucernari
- D) grondaie e fumaioli
- E) aperture nei muri
- F) serramenti ed inferriate
- G) balconi e terrazzi
- H) finiture esterne e decorazioni

Articolo 93

Struttura portante

1. Per struttura portante, o ossatura resistente dei fabbricati, si intende l'insieme dei muri principali o maestri e dei solai o volte, che hanno la funzione di supportare non solo il proprio peso ma anche quello dei carichi permanenti e di quelli accidentali che gravano sulla costruzione.

2. Negli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, le strutture portanti dovranno essere, in tutti i casi in cui sia tecnicamente possibile, mantenute, risanate e consolidate.

Articolo 94

Copertura e manto di copertura

- 1.** Per copertura si intende la parte strutturale delimitante superiormente il fabbricato avente funzione di difesa dalle intemperie, nonché di protezione termica ed acustica.
- 2.** Nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione o sostituzione edilizia, le coperture dovranno tenere conto del contesto architettonico dell'ambito d'intervento ed essere realizzate a tetto con falde inclinate ed a struttura con piccola e grossa orditura in legno con soprastante manto di copertura in "coppi".
- 3.** Nella realizzazione di bassi fabbricati, la copertura dovrà essere prevista ad una o più falde inclinate ed il manto di copertura, qualora sia dimostrato che la pendenza delle falde non risulta sufficiente per la posa di coppi, potrà essere realizzato in lamiera di rame.
- 4.** Le regole di cui al presente articolo trovano applicazione anche nel caso di realizzazione di tettoie e pensiline, anche in questi casi qualora sia dimostrato che la pendenza delle falde non risulta sufficiente per la posa di coppi, il manto di copertura, potrà essere realizzato in lamiera di rame.



Articolo 95

Abbaini e lucernari

- 1.** Per abbaino si intende una piccola sovrastruttura finestrata posta sulle falde del tetto con il fine di garantire l'illuminazione e l'aerazione del locale sottotetto oltre a permettere l'accesso esterno alla copertura.
- 2.** Gli abbaini potranno essere del tipo a "capanna", a "padiglione" od a "botte" con struttura uguale a quella del tetto; nel caso di abbaini a "botte" sarà consentito l'impiego di manto di copertura in rame.



Articolo 96

Grondaie e fumaioli

- 1.** Tutte le coperture dovranno essere munite di canali di gronda e pluviali in rame per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche; i pluviali devono essere realizzati secondo quanto disposto dall'art. 52 del Titolo V del presente regolamento.
- 2.** I fumaioli devono essere realizzati ispirandosi a forme semplici evitando decorazioni ridondanti e comunque che non siano congrue con le linee architettoniche del fabbricato; i fumaioli esistenti che presentino caratteristiche architettoniche significative dovranno essere, ove possibile, recuperati mantenendone le caratteristiche originarie.

Articolo 97

Aperture nei muri

- 1.** Per aperture si intendono tutti gli spazi vuoti nei muri d'ambito aventi lo scopo di collegare l'interno degli edifici con l'ambiente esterno e garantire l'adeguata aerazione ed illuminazione dei locali.
- 2.** Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia dovranno essere mantenute o ripristinate le "finestrate" (dove per finestrata si deve intendere la disposizione delle finestre nell'edificio) nonché la foggia delle aperture esistenti.
- 3.** Negli interventi di nuova costruzione le aperture dovranno essere di forma rettangolare, con il lato lungo posto in verticale e, di norma, un rapporto di 1:1,5 tra la base e l'altezza; inoltre la finestrata dovrà essere progettata in modo tale da soddisfare un criterio armonico nella composizione prospettica della facciata.
- 4.** Le aperture costituenti gli accessi principali al fabbricato (pedonali o carrai) potranno essere archivoltate con archi a tutto sesto, "remanati" (porzione d'arco pari ad un quarto di circolo) a due centri o ellittici; in tutti gli altri casi è consigliata la piattabanda salvo diverse, motivate, ragioni architettoniche.



Articolo 98

Serramenti ed inferriate

- 1.** Le finestre e le porte finestre dovranno essere ad uno o due battenti con quattro o sei specchiature vetrate, a seconda dell'epoca e dello stile dell'edificio, e con telaio in legno, pitturato in relazione anche al colore ed ai materiali di facciata.



2. A protezione delle aperture, potranno essere realizzate inferriate costituite da barre di ferro ad anelli passanti o saldate fra di loro ovvero artisticamente lavorate nel rispetto dello stile del fabbricato, mantenendo comunque una foggia sobria; la posa di inferriate dovrà in ogni modo rispettare le disposizioni contenute all'art. 64 del presente regolamento.



3. I portoni sono posti a chiusura dell'ingresso principale al fabbricato ovvero di androni o di aperture di ampiezza carrabile in genere ricavate nei muri d'ambito degli edifici; tali portoni, dovranno essere realizzati in legno e di foggia ispirata a quelle contenute nella documentazione illustrativa di seguito riportata.



4. Gli scuri collocati all'esterno dei serramenti potranno essere del tipo a gelosia o ad anta in legno di foggia ispirata a quelle contenute nella documentazione illustrativa di seguito riportata.



5. I serramenti delle vetrine dei locali commerciali, o a diversa destinazione, dovranno essere realizzate in legno od in materiale metallico con rivestimento esterno in legno.

Articolo 99

Balconi e terrazzi

1. Per balcone si intende una finestra aperta fino a pavimento con uno sporto difeso da ringhiera o balaustrata; lo sporto, o piattaforma, potrà essere in pietra od in cemento a vista in relazione alla tipologia dell'edificio.

2. La piattaforma in pietra, potrà essere realizzata con lastre di varie dimensioni incastrate nelle murature portanti e/o poggianti su modiglioni sempre in pietra, nel caso invece di piattaforma in cemento la stessa sarà costituita da una soletta sottile armata a struttura indipendente eventualmente sorretta da modiglioni in pietra o cemento aventi funzione statica o meramente ornamentale.

3. Le ringhiere dovranno essere consone alla tipologia del fabbricato e potranno essere in ferro a barre verticali o costituite da elementi metallici sagomati secondo la foggia di quelli in ghisa utilizzati fino agli inizi del XX sec. secondo gli esempi contenuti nella documentazione illustrativa di seguito riportata.

4. Parapetti diversi dalle ringhiere o balaustre di cui sopra sono di norma vietati, parimenti sono di norma vietate le balaustre fatta eccezione per edifici particolarmente aulici.

5. Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione o sostituzione edilizia, dovranno essere recuperati sia i balconi che le ringhiere che rivestano valore documentale del fabbricato originario.

6. I terrazzi dovranno essere arredati con verzura ovvero con gazebo e/o pergole in legno od in ferro battuto.



Articolo 100

Finiture esterne, decorazioni e tende

1. Per finiture esterne e decorazioni si intendono il trattamento finale della facciata e la sua pitturazione oltre a tutti quegli eventuali motivi decorativi a stucco, pittura, o

anche più semplicemente realizzati con elementi applicati sulla muratura o sullo sporto del tetto che contribuiscono ad ornare le facciate dei fabbricati.

2. Nell'ambito del presente articolo rientrano anche le tende collocate in corrispondenza delle aperture a scopo di ombreggiamento; le medesime dovranno avere aspetto informato da criteri di massima sobrietà ed in sintonia con lo stile dell'edificio nel quale trovano collocazione. In particolare, nelle aree pedonali della Piazza 66 Martiri e della Via G. Lupo, le tende dovranno essere realizzate secondo gli esempi contenuti nella documentazione illustrativa di seguito riportata.



3. Tutte le facciate dei nuovi edifici, ovvero degli edifici oggetto di intervento di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione o sostituzione edilizia dovranno essere intonacate a civile e tinteggiate con colori scelti fra i seguenti:

- B) Giallo: dal Ral 1000 al Ral 1002, dal Ral 1004 al Ral 1006, dal Ral 1013 al Ral 1015 il Ral 1024, il Ral 1032 ed il Ral 1034.
- C) Rosa: il Ral 3012 il Ral 3014, il Ral 3015 ed il Ral 3022.
- D) Bianco: dal Ral 9001 al Ral 9003, il Ral 9010, il Ral 9016 ed il Ral 9018.
- E) Grigio: il Ral 7004, il Ral 7005, il Ral 7023, il Ral 7030, dal Ral 7032 al Ral 7038 e dal Ral 7044 al Ral 7046.
- F) Verde: il Ral 6013, il Ral 6019, ed il Ral 6021.

4. Sono ammesse decorazioni pittoriche che evidenzino le aperture, lo zoccolo od il cornicione, "lambrecchini" (formelle in legno traforato) ad ornamento degli sporti dei tetti, cornici e modanature attorno a porte e finestre, rivestimenti a "bugne", in pietra o muratura.

5. Tutti gli apparati decorativi di edifici esistenti dovranno essere recuperati e restaurati salvo che non si tratti di evidenti superfetazioni rispetto all'edificio originario.

6. Gli zoccoli, ove realizzati, dovranno essere in lastre di pietra a spacco con altezza compresa, di norma, tra m 0,60 e m 0,80; non sono ammessi rivestimenti in pietra degli spigoli dei fabbricati e dei pilastri.
7. Sulle facciate direttamente prospettanti luoghi pubblici non potranno essere installate antenne paraboliche o satellitari nonché apparecchiature per gli impianti di condizionamento e/o riscaldamento, fatti salvi i casi in cui queste risultino adeguatamente mascherate.

TITOLO IX
VIGILANZA E SANZIONI

Articolo 101

Vigilanza e coercizione

- 1.** L'Organo comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, ai sensi del D.P.R 06.06.2001 n. 380 e dell'articolo 59 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
- 2.** L'Organo comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
- 3.** Il rispetto e l'applicazione del R.E. sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
- 4.** Ove il rispetto e l'applicazione del R.E. comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Organo comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
- 5.** L'Organo comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono riscosse coattivamente con la procedure di legge.

Articolo 102

Violazione del regolamento e sanzioni

- 1.** Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del R.E. comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art. 11 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione mediante esercizio del potere di coercizione di cui al precedente Art. 101.

2. Per quanto non disciplinato, in ordine alle sanzioni, dalla legge regionale di cui al comma 1, si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689.

TITOLO X
DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 103
Rendimento energetico nell'edilizia

1. In relazione alle disposizioni nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche degli edifici e di utilizzo di fonti energetiche alternative e rinnovabili, per la realizzazione di interventi edilizi, oltre alle predette disposizioni di legge, è necessario attenersi alle prescrizioni contenute nell'Allegato Energetico al presente regolamento di cui all'allegato "D".

Articolo 104
Ricostruzione di edifici crollati in seguito ad eventi accidentali

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

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

- A) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico
- B) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi

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

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

Articolo 105

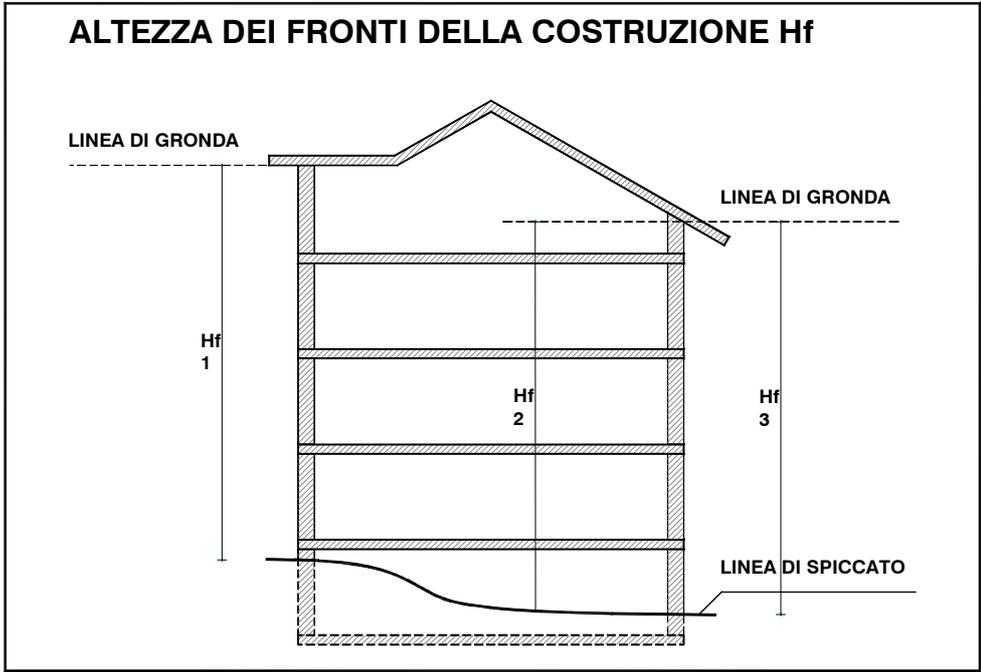
Deroghe

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

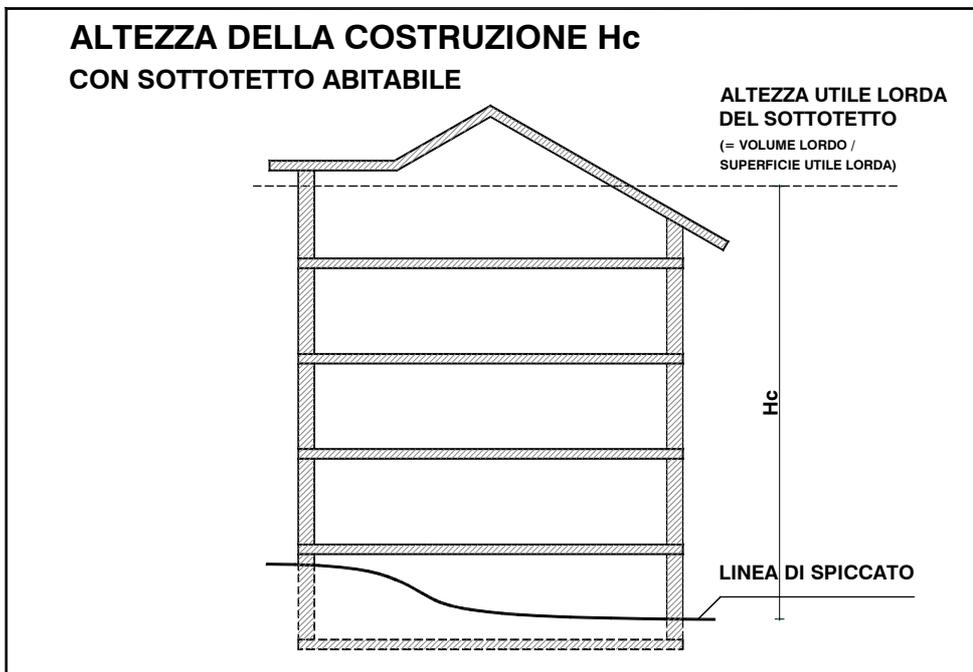
REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO “A”

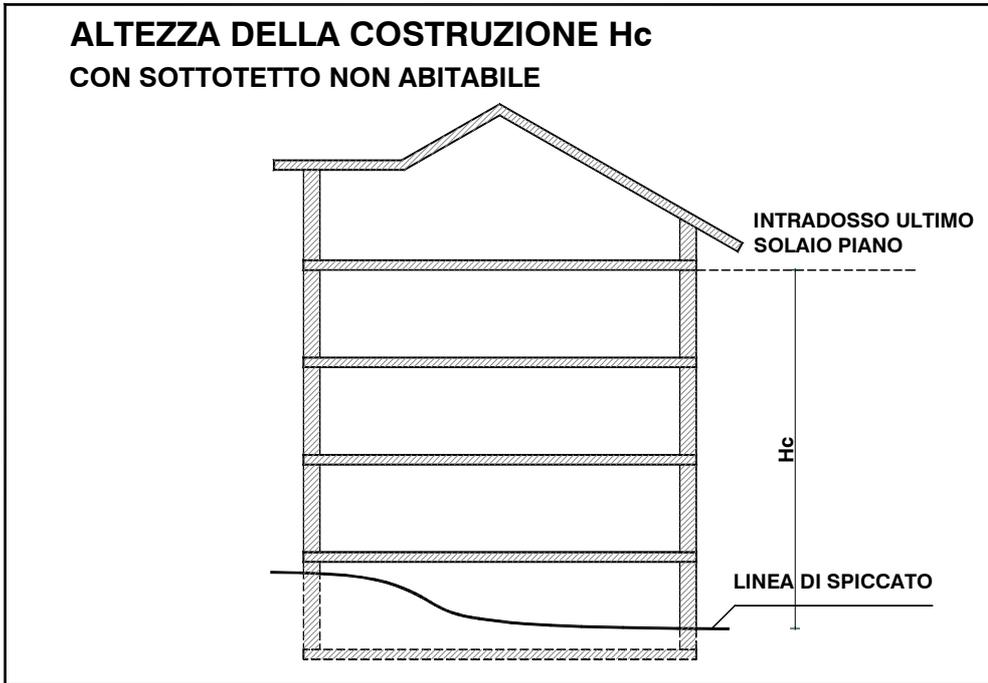
*SCHEMI ESPLICATIVI
PER LA DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI
DI CUI AL TITOLO III*



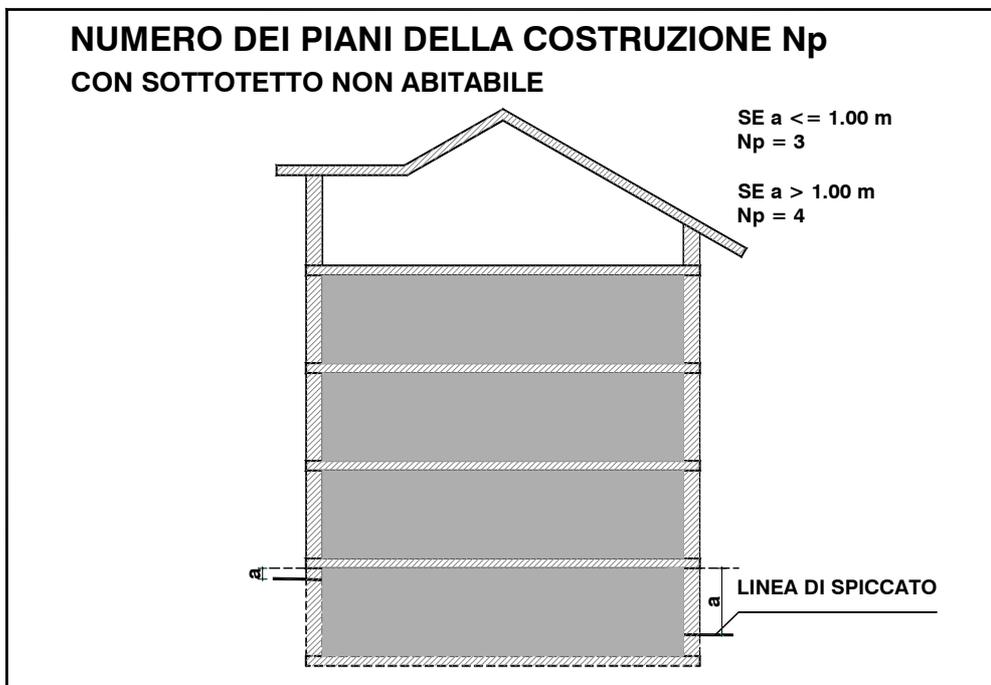
Riferimento: art. 17.



Riferimento: art. 18.

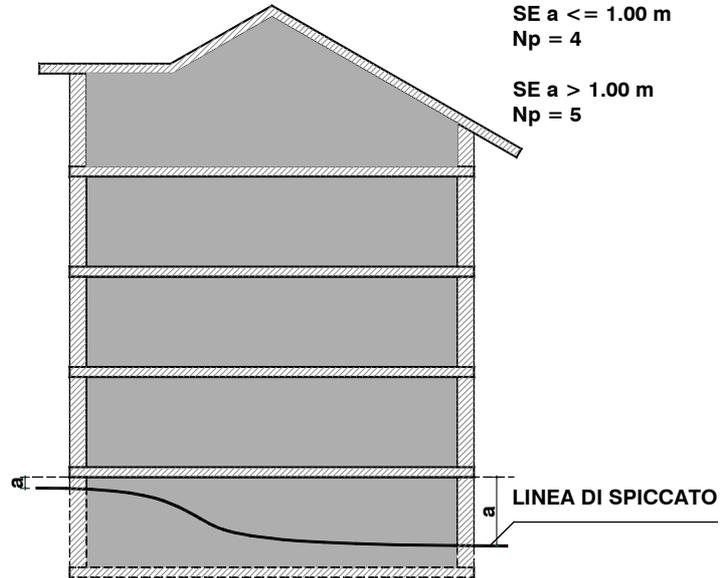


Riferimento: art. 18.



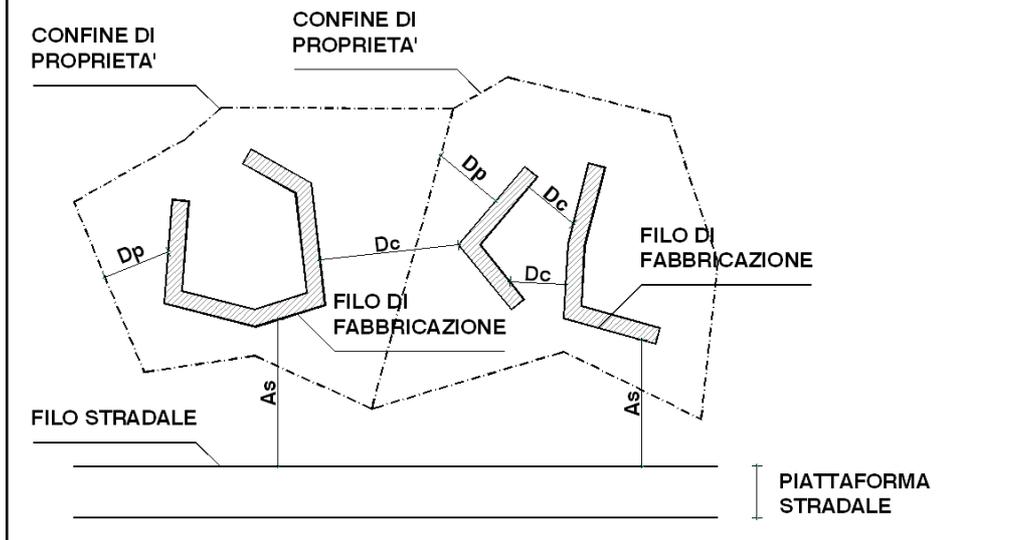
Riferimento: art. 19.

**NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE N_p
CON SOTTOTETTO ABITABILE**



Riferimento: art. 19.

**DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI D_c
DISTANZA DAL CONFINE DI PROPRIETA' D_p
ARRETRAMENTO STRADALE A_s**



Riferimento: art. 20.

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO “B”

*PROCEDURA DI VALUTAZIONE
DELLA QUALITÀ FORMALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI*

Le pagine seguenti devono essere usate come schema per la stesura degli elaborati necessari per illustrare il progetto; in sintesi si tratta di “raccontare” la storia illustrata del progetto per spiegare le sue ragioni e le sue scelte.

La storia illustrata del progetto si articola attraverso alcuni punti essenziali e decisivi nella valutazione della qualità formale raggiunta, che non sono altro che i passaggi che il progettista fa per compiere delle scelte consapevoli; in altre parole il riflesso del suo percorso progettuale.

I punti sono:

- Inserimento nel contesto e l'idea di progetto
- caratteri e qualità del sito dell'intervento edilizio e del suo contesto immediato (stato di fatto)
- il principio insediativi (ovvero il modo in cui il progetto tiene conto e delle qualità del sito)
- dimostrazione dell'idea di progetto e del significato dell'immagine architettonica.
- L'edificio visto da vicino
- la composizione architettonica delle parti dell'edificio
- principali qualità dell'edificio
- lettura formale e funzionale

Nella relazione, gli elaborati grafici, le foto e le spiegazioni scritte (brevi quasi come didascalie) sono strettamente legati e risultano efficaci per spiegare come è nata l'idea del progetto, come l'edificio si rapporta con il suo contesto immediato, quale significato si è dato alla forma dell'edificio e alla sua immagine architettonica e anche quali sono state le eventuali fonti di ispirazione usate per costruirla.

Esistono interventi edilizi con consistenza e caratteristiche molto diverse tra loro che richiederanno degli adattamenti dell'estensione della relazione, che non devono però prescindere dalla sua struttura e articolazione nei vari suoi punti.

Tutti gli spazi dedicati, nelle pagine dello schema, alle note e ai “N.B.” sono spazi disponibili per l'impaginazione degli elaborati.

Le scale di rappresentazione suggerite per i disegni e quindi il formato dei disegni, delle foto e dei testi, possono essere variati in funzione delle dimensioni e della complessità del progetto; tuttavia il contenuto di ogni singola pagina deve rimanere invariato.

La lettura formale e funzionale non comporta necessariamente la redazione di una pagina della “Storia illustrata del progetto” ma è da intendere come promemoria da tenere in considerazione nel corso del progetto e potrà servire come eventuale verifica in sede di esame dello stesso da parte del Comune.

Il formato delle pagine della Storia del Progetto dovrà essere in A3 e a colori.

STORIA ILLUSTRATA DEL PROGETTO (rif. titolo VII capo I)

Intestazione con: oggetto del progetto, localizzazione, nome del proprietario e del progettista, data di presentazione

L'inserimento nel contesto e l'idea del progetto Caratteri e qualità del sito dell'intervento edilizio e del suo contesto immediato (stato di fatto)

Assonometria dell'area d'interesse 1:2000 (o 1:1000, se l'intervento è di piccole dimensioni) comprendente il lotto interessato dal progetto e il suo contesto per un'estensione di almeno 50 mt. dai confini (l'assonometria ha lo scopo di mostrare il disegno della trama viaria, degli isolati, la forma e il grado di chiusura dei vuoti tra gli edifici come strade, slarghi e piazze, giardini e corti). Aggiungere qualche breve nota sulla storia del luogo (mappe ecc.)

Brevi note storiche sulla storia del luogo (se significative)

Mappa storica

Planimetria 1:1000 della stessa area d'interesse con indicazione degli accessi e degli attraversamenti fisici e/o visivi possibili e delle destinazioni d'uso presenti (solo per interventi complessi). L'assonometria ha lo scopo di dimostrare in che misura il sito e il suo contesto sono "permeabili" e, avendo varietà (di tipi edilizi, di forme e di usi), possono attrarre, anche in tempi diversi, persone che possono attribuire al luogo significati diversi. Allegare delle foto a dimostrazione della permeabilità.

FOTO

FOTO

LE FORME INSEDIATIVE LOCALI

Inserire qui dei disegni schematici dei tipi edilizi più frequenti nell'area (cascina, villa isolata o a schiera, palazzina con più alloggi, edificio alto). Affiancare alcune foto che ne evidenzino altezze, volumi, trattamento delle facciate, elementi costruttivi e materiali.

FOTO

FOTO

FOTO

FOTO

I TIPI EDILIZI LOCALI

CATASTO RABBINI (?)

PERMEABILITA' E VARIETA'

Planimetria 1:2000 (o 1:1000) con quote altimetriche significative, posizione degli alberi di alto fusto esistenti, direzione dei venti dominanti, viste particolari, punti caratteristici, punti di ripresa delle foto, nomi delle vie. Affiancare alcune foto.

LEGGIBILITA'

Spiegare qui a parole se, e in che misura, le persone che frequentano il luogo, nel suo stato attuale, possono formarsi una chiara e precisa immagine della sua forma fisica della sua organizzazione spaziale, della sua destinazione.

CONCLUSIONI

Riassumere in poche righe i caratteri e le qualità ambientali del sito dell'intervento e del suo contesto che più hanno determinato le successive scelte di progetto.

GLI ELEMENTI NATURALI

STORIA ILLUSTRATA DEL PROGETTO (rif. titolo VII capo I)

Intestazione con: oggetto del progetto, localizzazione, nome del proprietario e del progettista, data di presentazione

L'inserimento nel contesto e l'idea del progetto

Il principio insediativo

(ovvero il modo in cui il progetto tiene conto dei caratteri e delle qualità del sito)

Assonometria di progetto 1:2000 o 1:1000, orientata come quella dello stato attuale (con la rappresentazione realistica degli edifici e delle sistemazioni esterne) per mostrare come si è tenuto conto, nella configurazione dei volumi di progetto, delle forme insediative, dei tipi edilizi, degli elementi naturali e delle qualità ambientali.

Planimetria 1:500 (o 1:200) di progetto a livello del p.t. degli edifici con le destinazioni previste (residenza, commercio ecc.) per mostrare "la varietà" realizzata, gli accessi all'area e gli eventuali attraversamenti fisici e visivi possibili per mostrare "la permeabilità", e inoltre la sistemazione delle aree libere (parcheggi, percorsi pedonali e veicolari, alberi di alto fusto mantenuti e/o in progetto, quote di livello significative).
Affiancare almeno una sezione verticale trasversale all'area.

LA FORMA INSEDIATIVA SCELTA

Inserire qui un fotomontaggio al computer o un disegno al tratto del lotto in progetto (costruiti sulle stesse foto del sito usate in precedenza) con una vista frontale e una di scorcio della strada per mostrare come sarà visto l'edificio (o l'insieme di edifici) in progetto rispetto al contesto immediato.

PERMEABILITA' E VARIETA'

Foto del sito (stato attuale) usata per il fotomontaggio

Breve commento alla planimetria

CONCLUSIONI

Riassumere in poche parole quali caratteri e qualità del sito si è scelto di rispettare ed esaltare e quali si è scelto di negare e contraddire e per quale ragione lo si è fatto.

L'INSERIMENTO NEL CONTESTO

STORIA ILLUSTRATA DEL PROGETTO (rif. titolo VII capo I)

Intestazione con: oggetto del progetto, localizzazione, nome del proprietario e del progettista, data di presentazione

L'inserimento nel contesto e l'idea del progetto Dimostrazione dell'idea di progetto e del significato dell'immagine architettonica

(1)

Inserire qui quei disegni di progetto e solo quelli (prospettive, rendering e 3D, ma anche schizzi preparatori) che rendono l'effetto che si vuole ottenere con l'edificio, mostrando le facciate come saranno effettivamente viste, insieme agli edifici vicini, da chi percorrerà la via.

Foto dell'edificio nel quale avete individuato delle soluzioni formali e un'immagine architettonica (1) coerenti con l'idea del progetto e che quindi avete usato come riferimenti ispirativi.

Immaginare qui le piante dei piani tipo dell'edificio (in scala 1:200) affiancate da prospetti e sezioni per mostrare la configurazione che si è scelta e spiegare, come "funziona" e che carattere ha l'edificio in relazione alla destinazione prevista (e quindi al modo di usare lo spazio, di comportarsi e di muoversi delle persone che lo frequenteranno); come funziona e che carattere ha l'edificio in relazione alle caratteristiche e alle qualità del contesto che avete considerato nel decidere il principio insediativo.

IL SIGNIFICATO DELL'IMMAGINE ARCHITETTONICA

Commentare brevemente i disegni spiegando il significato che si è voluto dare alla forma dell'edificio (all'immagine architettonica che è trasmessa da questa forma) e l'operazione concettuale che avete fatto per "costruirla". Vedi nota (2).

RIFERIMENTI ISPIRATIVI

Inserire qui un commento alle immagini dei riferimenti ispirativi spiegando perché le avete ritenute adatte al vostro caso (che idea ci sta dietro, che operazione concettuale ha fatto il progettista).

RIFERIMENTI ISPIRATIVI

Commentare brevemente "il funzionamento" dell'edificio in relazione alla sua destinazione e al luogo.

(1) Il termine "immagine architettonica" non deve far pensare agli edifici trasformati in icone o in effimeri apparati scenografici, ma è inteso come trasfigurazione architettonica dell'idea del progetto. (2) si danno molte possibili operazioni concettuali con cui dare un significato alla forma dell'edificio e alla sua immagine architettonica: la melatura, la mimesi; la contraddizione (pesante/leggero; opaco/trasparente; chiuso/aperto; scabro/liscio), l'ambiguità, la smaterializzazione, la variazione ecc.

STORIA ILLUSTRATA DEL PROGETTO (rif. titolo VII capo II)

Intestazione con: oggetto del progetto, localizzazione, nome del proprietario e del progettista, data di presentazione

L'edificio visto da vicino La composizione architettonica delle parti dell'edificio

Inserire qui una vista prospettica ravvicinata, da sotto in su, del coronamento dell'edificio (della sua conclusione verso il cielo), per mostrare come sarà realizzato e che effetto farà: un effetto di continuità con l'immagine del resto della facciata, o un effetto di articolazione? Vedi nota (1)

Particolari costruttivo (non in scala) del coronamento e/o foto del riferimento ispiratore

Spiegare, a commento delle viste parziali degli elementi architettonici dell'edificio illustrate a lato, perché si è scelto di creare, nell'immagine architettonica complessiva, un effetto di articolazione o di continuità tra le parti.
Se nessuno di questi due possibili effetti della composizione architettonica dell'edificio va d'accordo con il significato dell'immagine architettonica, usare le 3 viste a lato per illustrare gli effetti diversi. Anche in questo caso illustrare con quali particolari costruttivi si realizzano tali effetti.

(1) le parti dell'edificio, a seconda di come sono messe in relazione, possono creare nell'immagine architettonica un effetto di articolazione o di continuità.
... "l'articolazione tra gli elementi accentua l'autonomia delle parti. Essa mette in valore l'esistenza e il ruolo particolare dei diversi elementi costitutivi dell'edificio (...).
... la continuità o la "fusione" fra gli elementi diminuisce l'autonomia delle parti. Essa rinvia all'elemento più grande o all'oggetto nella sua totalità (...). L'oggetto appare allora come formato di un sol pezzo (...). Si tratta allora di un rivestimento che accentua o cancella le giunture tra gli elementi e che realizza la continuità dei volumi, dei contorni e delle superfici".

LA CONCLUSIONE VERSO IL CIELO

Inserire qui una vista prospettica o frontale della facciata o delle facciate visibili e degli angoli fra loro per mostrare come sarà realizzata, e che effetto farà: un effetto di continuità con il coronamento e il basamento, oppure di articolazione?

Particolare costruttivo di una parte della facciata e di uno degli angoli e/o foto del riferimento ispiratore

IL TRATTAMENTO DELLE FACCIATE E DEGLI ANGOLI

Inserire qui una vista prospettica ravvicinata e ad altezza d'uomo dell'attacco al suolo, del basamento, per mostrare come sarà realizzato e che effetto farà: un effetto di continuità con la facciata oppure di articolazione?

Particolare costruttivo del basamento e/o foto per riferimento ispiratore

N.B. Le osservazioni si devono concentrare su tre zone caratteristiche dell'immagine architettonica dell'edificio:

- attacco al cielo (o conclusione verso il cielo, o coronamento)
 - la facciata propriamente detta e gli angoli (la zona mediana),
 - l'attacco al suolo (o l'incontro con la terra, o zoccolo, o basamento).
- Non necessariamente queste tre zone devono essere chiaramente articolate e disinte una dall'altra, anzi si danno architetture dove l'immagine non cambia dalla terra al cielo, e produce volutamente un effetto di continuità e di astrattezza (almeno se si considera concreta l'immagine articolata di un tempio greco con il suo basamento, le sue colonne, la trabeazione e il tetto).
Ma in ogni composizione architettonica è assegnato un ruolo preciso a tutte e tre le zone, che dipende dal significato che si vuole loro dare, se adotto il linguaggio della casa rurale il tetto non potrà essere piano e il piano terra non potrà essere rivestito in pietra, magari posata "a opus incertum". Così come non posso fare un grattacielo e mettergli un tetto a falde con i passatori.

L'INCONTRO CON LA TERRA

STORIA ILLUSTRATA DEL PROGETTO (rif. titolo VII capo II)

Intestazione con: oggetto del progetto, localizzazione, nome del proprietario e del progettista, data di presentazione

L'edificio visto da vicino *Principali qualità dell'edificio*

Inserire qui la pianta (non in scala) del p.t. con le strutture portanti e i vani scala e indicare le destinazioni degli spazi liberi per dimostrare il loro grado di flessibilità, ovvero la possibilità di diversificare, nel tempo, l'uso delle aree sul margine, sulla "soglia" tra spazio pubblico e privato (compatibilmente con le destinazioni consentite dal Piano). In altre parole per dimostrare se queste aree sono "attive".

Inserire qui una vista di scorcio del fronte su strada al p.t. con gli affacci previsti e con la sistemazione dell'area antistante, per mostrare come si presenterà a seconda delle destinazioni possibili.

Mostrare con disegni e rendering con le ombre colorati delle facciate se è stata realizzata ricchezza visiva: c'è ricchezza visiva quando si crea contrasto nelle superfici, per es. con l'uso di materiali, colori e tessitura della facciata (il contrario della ricchezza visiva è la monotonia che non è necessariamente un difetto, ma che, se è stata realizzata, va spiegata e giustificata). Usare anche le foto dei riferimenti ispirativi scelti o sceglierne di nuovi.

FOTO

FOTO

FLESSIBILITA' DEGLI SPAZI (negli esempi allegati è chiamata "robustezza")

Inserire qui il prospetto schematico con le ombre (non in scala) più visibile dalla strada, per evidenziare le caratteristiche visive alla scala di tutto l'edificio (i ritmi verticali e orizzontali, i pieni e i vuoti (le finestre), lo skyline).

Inserire una o più viste ravvicinate dello stesso prospetto per evidenziare le caratteristiche visive alla piccola scala: i dettagli della facciata fino ai materiali, ai colori, alla tessitura.

FOTO

RICCHEZZA VISIVA (come e dove)

Spiegare qui, con brevi commenti del progetto, quali esperienze sensoriali permette di fare la vostra architettura.

CARATTERISTICHE VISIVE (negli esempi allegati sono chiamate "appropriatezza visiva")

STORIA ILLUSTRATA DEL PROGETTO (rif. titolo VII capo II)

Intestazione con: oggetto del progetto, localizzazione, nome del proprietario e del progettista, data di presentazione

L'edificio visto da vicino Lettura formale e funzionale

La lettura formale ha lo scopo di controllare se si sono evitati gli effetti prodotti sull'immagine architettonica dell'edificio da: incoerenze stilistiche e squilibri compositivi.

Per incoerenze stilistiche si intende:

- l'uso di rivestimenti di colore, materiale, grana diversi per due parti dell'edificio che hanno lo stesso significato;
- l'uso di rivestire elementi architettonici diversi con lo stesso materiale (per esempio: zoccolo e parete del piano terra e, in alcuni casi, anche dei piani superiori, in pietra);
- l'uso di cambiare colore sull'angolo tra due facciate;
- l'impiego di un tetto a falde con passafuori su un edificio che per il suo stile dovrebbe avere una semplice cornice di gronda di poca sporgenza;
- l'uso di trattare le facciate che non prospettano su strada con minor decoro di quella su strada;
- l'uso di dispositivi decorativi che sovraccaricano l'immagine e il significato architettonico di una parte della facciata (intonaco, finestre, davanzali, cornici ecc.) o dell'intera facciata.

Per squilibri compositivi si intendono quegli effetti visivi che può dare un'immagine architettonica (e non un semplice disegno della facciata, perché la facciata non si vedrà mai da distanza infinita, bensì di scorcio sia orizzontale percorrendo la via, sia in verticale guardando in su) che contenga sproporzioni dimensionali o di "peso" che dovrebbero avere certi elementi e particolari architettonici ai quali si è soliti

attribuire dimensioni e peso appropriati al loro ruolo figurativo e al loro significato costruttivo nell'immagine delle facciate come per esempio: un'immagine impropria, contraddittoria o eccessiva dell'attacco a terra, della facciata o dell'attacco al cielo da attribuire a uno o più dei seguenti motivi:

- eccessive dimensioni (altezza) dello zoccolo in rapporto alle dimensioni della facciata;
 - eccessivo "peso" o "leggerezza" di alcuni elementi costruttivi in rapporto ad altri elementi costruttivi della facciata (balaustre prefabbricate in cemento, cornicioni, timpani di testata del tetto a falde, ecc.);
 - eccessiva estensione delle finestre dei corpi scala in rapporto alle dimensioni della facciata e al numero di piani;
 - eccessiva ripetizione di motivi compositivi e di immagini architettoniche elementari, innando per l'estensione della facciata (in altezza e lunghezza) questa ripetizione rende banale e monotona l'immagine complessiva dell'edificio;
 - presenza di superrelazioni che, non essendo state progettate in origine, alterano significativamente l'immagine architettonica dell'edificio e l'equilibrio compositivo (verande, frangisole, attici, pergolati, logge, tettoie).
- Inoltre controllare se si sono evitati nel progetto certi particolari costruttivi o elementi architettonici che sono il prodotto di malintese consuetudini costruttive, o della banale interpretazione di norme del R.E., o di espedienti costruttivi, per aggirare le norme stesse, o di semplificazioni progettuali.

- i più frequenti sono:
- gli sporti, ovvero i volumi in facciata sporgenti a sbalzo sul piano terra previsti dal R.E., ma disegnati senza tenere conto dell'equilibrio compositivo della facciata (se si vuole ottenere l'effetto di un'articolazione negativa nell'attacco al suolo, meglio allora fare un portico o un pilotto);
- il tetto a falde incrociate, come espediente per ottenere una maggiore altezza nel sottotetto senza aumentare l'altezza di gronda o la pendenza delle falde;
- e analogamente il tetto con falde a due pendenze (effetto "pagoda" o, al contrario effetto "granato americano");

- le zoccolature troppo alte in proporzione all'altezza della facciata ed eseguite in lastre di pietra di taglio troppo piccolo (effetto rivestimento);
- i cornicioni, o canali di gronda, in c.a. troppo spessi su tetti a falde, dove lo spessore deriva non tanto dalla scelta di un effetto architettonico, quanto dal voler mascherare una maggiore altezza della falda rispetto all'altezza di gronda;
- il disegno della facciata in edifici residenziali molto alti ottenuto con la ripetizione di un unico piano tipo e relativo prospetto sempre uguale (effetto fotocopia del piano tipo), quando, per l'estensione della facciata, questa ripetizione determina monotonia;
- la conclusione verso il cielo troppo vistosa, pesante e incombente in relazione alla dimensione dell'edificio;
- i parapetti e le balaustre prefabbricate in cemento decorativo a catalogo, quando risultano estranee allo stile e al linguaggio costruttivo dell'edificio (troppo pesanti o troppo decorative);
- le pensiline o le tettoie troppo leggere o con un'immagine precaria poste sui piani arretrati;
- le verande fisse eseguite in alluminio anodizzato naturale, o bronzo, o oro se questi colori non sono usati in altre parti della facciata;
- le recinzioni a giorno in elementi prefabbricati in c.a. di qualunque disegno (la sicurezza si ottiene lo stesso con una recinzione in acciaio zincato tipo Orsogrill, la vista si impedisce eventualmente con una siepe fatta crescere dietro i pannelli);
- l'arredo verde fatto con alberi che al loro massimo sviluppo sono troppo grandi rispetto alla dimensione dell'edificio;
- il trattamento delle scale con disegno e materiali estranei all'immagine della facciata;
- i rivestimenti continui della facciata realizzati in pannelli di vetro specchiante o filtrante, di metallo, di pietra, di legno, se non si è scelto di dare all'immagine architettonica dell'edificio il

significato della smaterializzazione o della continuità, ovvero della totale assenza di articolazione nella facciata poiché questi significati devono essere coerenti con il carattere dell'edificio e non si addicono a tutti gli edifici.

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO “C”

RAPPRESENTAZIONE DEL NUCLEO URBANO ORIGINARIO E DEL SUO INTORNO

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO “D”

ALLEGATO ENERGETICO