



**COMUNE DI ROMAGNANO SESIA  
PROVINCIA DI NOVARA**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con D.C.C. 19 del 12.07.2018  
Modificato con D.C.C. 52 del 29.11.2019  
e con D.C.C. del 8 del 19.06.2020



## Sommario

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	8
CAPO I - LE DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	8
Articolo 1 Superficie territoriale (ST)	8
Articolo 2 Superficie fondiaria (SF)	8
Articolo 3 Indice di edificabilità territoriale (IT)	8
Articolo 4 Indice di edificabilità fondiaria (IF)	9
Articolo 5 Carico urbanistico (CU)	9
Articolo 6 Dotazioni Territoriali (DT)	9
Articolo 7 Sedime	9
Articolo 8 Superficie coperta (SC)	10
Articolo 9 Superficie permeabile (SP)	10
Articolo 10 Indice di permeabilità (IPT/IPF)	10
Articolo 11 Indice di copertura (IC)	10
Articolo 12 Superficie totale (STot)	11
Articolo 13 Superficie lorda (SL)	11
Articolo 14 Superficie utile (SU)	11
Articolo 15 Superficie accessoria (SA)	11
Articolo 16 Superficie complessiva (SCom)	12
Articolo 17 Superficie calpestabile (SCa)	12
Articolo 18 Sagoma	13
Articolo 19 Volume totale o volumetria complessiva (V)	13
Articolo 20 Piano fuori terra	13
Articolo 21 Piano seminterrato	13
Articolo 22 Piano interrato	13
Articolo 23 Sottotetto	14
Articolo 24 Soppalco	14
Articolo 25 Numero dei piani (NP)	14
Articolo 26 Altezza lorda (HL)	14
Articolo 27 Altezza del fronte (HF)	15
Articolo 28 Altezza dell'edificio (H)	15
Articolo 29 Altezza utile (HU)	15
Articolo 30 Distanze (D)	16
Articolo 31 Volume tecnico	16

Articolo 32	Edificio .....	17
Articolo 33	Edificio Unifamiliare.....	17
Articolo 34	Pertinenza .....	17
Articolo 35	Balcone.....	17
Articolo 36	Ballatoio.....	17
Articolo 37	Loggia/Loggiato .....	18
Articolo 38	Pensilina.....	18
Articolo 39	Portico/Porticato .....	18
Articolo 40	Terrazza .....	18
Articolo 41	Tettoia.....	18
Articolo 42	Veranda.....	18
Articolo 43	Indice di densità territoriale (DT) .....	19
Articolo 44	Indice di densità fondiaria (DF) .....	19

## PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.20

### TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....20

#### CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI .....

Articolo 45	La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale.....	20
Articolo 46	Le modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, con specifiche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale..	25
Articolo 47	Le modalità di coordinamento con lo SUAP .....	25

#### CAPO II - ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI .....

Articolo 48	Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati .....	27
Articolo 49	Certificato urbanistico (CU) o Certificato di destinazione urbanistica (CDU) .....	27
Articolo 50	Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....	27
Articolo 51	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	28
Articolo 52	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	28
Articolo 53	Pareri preventivi.....	28
Articolo 54	Ordinanze interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia .....	29
Articolo 55	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	30

Articolo 56	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti .....	30
Articolo 57	Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili .....	30
<b>TITOLO II DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>		<b>32</b>
<b>CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>		<b>32</b>
Articolo 58	Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice e del direttore dei lavori, della sicurezza etc. ....	32
Articolo 59	Comunicazioni di fine lavori.....	33
Articolo 60	Occupazione di suolo pubblico .....	33
Articolo 61	Comunicazioni di avvio delle opere relative alla bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici etc.....	34
Articolo 62	Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	35
Articolo 63	Punti fissi di linea e di livello.....	35
Articolo 64	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....	36
Articolo 65	Cartelli di cantiere.....	37
Articolo 66	Criteri da osservare per scavi e demolizioni .....	37
Articolo 67	Misure di cantiere e eventuali tolleranze .....	39
Articolo 68	Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera .....	39
Articolo 69	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	40
Articolo 70	Ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori.....	41
Articolo 71	Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali.....	41
<b>TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE, FUNZIONALI .....</b>		<b>42</b>
Articolo 72	Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.....	42
Articolo 73	Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.....	43
Articolo 74	Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	44
Articolo 75	Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della	

	sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	44
Articolo 76	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	45
Articolo 77	Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale .....	45
Articolo 78	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") .....	47
Articolo 79	Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....	47
Articolo 80	Strade .....	49
Articolo 81	Portici.....	49
Articolo 82	Piste ciclabili .....	49
Articolo 83	Aree per parcheggio.....	49
Articolo 84	Piazze ed aree pedonalizzate .....	49
Articolo 85	Passaggi pedonali e marciapiedi .....	50
Articolo 86	Passi carrai e uscite per autorimesse.....	51
Articolo 87	Chioschi/dehors su suolo pubblico .....	52
Articolo 88	Decoro degli spazi pubblici e servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato ..	53
Articolo 89	Recinzioni.....	55
Articolo 90	Numerazione civica .....	57
Articolo 91	Aree Verdi .....	58
Articolo 92	Parchi urbani.....	58
Articolo 93	Orti urbani .....	58
Articolo 94	Parchi e percorsi in territorio rurale.....	58
Articolo 95	Sentieri e rifugi alpini.....	58
Articolo 96	Tutela del suolo e del sottosuolo.....	58
Articolo 97	Approvvigionamento idrico .....	62
Articolo 98	Depurazione e smaltimento delle acque .....	62
Articolo 99	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	63
Articolo 100	Distribuzione dell'energia elettrica .....	63
Articolo 101	Distribuzione del gas.....	63
Articolo 102	Ricarica dei veicoli elettrici.....	63
Articolo 103	Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	63
Articolo 104	Telecomunicazioni.....	64
Articolo 105	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi .....	65

Articolo 106	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....	66
Articolo 107	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali .....	67
Articolo 108	Allineamenti.....	68
Articolo 109	Piano del colore .....	68
Articolo 110	Coperture degli edifici .....	69
Articolo 111	Illuminazione pubblica.....	69
Articolo 112	Griglie ed intercapedini .....	69
Articolo 113	Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici .....	70
Articolo 114	Serramenti esterni degli edifici .....	71
Articolo 115	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....	71
Articolo 116	Cartelloni pubblicitari.....	71
Articolo 117	Muri di cinta e di sostegno .....	71
Articolo 118	Beni culturali ed edifici storici .....	73
Articolo 119	Cimiteri monumentali e storici .....	73
Articolo 120	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	73
Articolo 121	Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	74
Articolo 122	Serre bioclimatiche o serre solari.....	74
Articolo 123	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	74
Articolo 124	Coperture, canali di gronda e pluviali .....	75
Articolo 125	Strade, passaggi privato e rampe .....	75
Articolo 126	Cavedi, cortili, pozzi luce e chiostrine.....	77
Articolo 127	Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni .....	78
Articolo 128	Recinzioni.....	79
Articolo 129	Materiali, tecniche costruttive degli edifici .....	79
Articolo 130	Disposizioni relative alle aree di pertinenza .....	80
Articolo 131	Piscine .....	80
Articolo 132	Altre opere di corredo degli edifici.....	80
TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....		82
Articolo 133	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio.....	82
Articolo 133	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....	82
Articolo 134	Sanzione per violazione delle norme regolamentari .....	82
TITOLO V NORME TRANSITORIE .....		83

Articolo 136	Aggiornamento del regolamento edilizio .....	83
Articolo 137	Disposizioni transitorie per l'adeguamento .....	83

# **PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

## **CAPO I - LE DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Articolo 1 Superficie territoriale (ST)**

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

#### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).*

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

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

### **Articolo 2 Superficie fondiaria (SF)**

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

#### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).*

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

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

### **Articolo 3 Indice di edificabilità territoriale (IT)**

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

#### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).*

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

**Articolo 4 Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

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

***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati ( $m^2/m^2$ ). Ai fini del corretto calcolo dell'IF occorre utilizzare la superficie lorda ( $IF=SL/SF$ ).*

**Articolo 5 Carico urbanistico (CU)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*Il carico urbanistico si misura in metri quadrati ( $m^2$ ).*

**Articolo 6 Dotazioni Territoriali (DT)**

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

***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati ( $m^2$ ).*

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

**Articolo 7 Sedime**

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

***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*Il sedime si misura in metri quadrati ( $m^2$ ).*

## **Articolo 8 Superficie coperta (SC)**

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

### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*La superficie coperta si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).*

*Rientrano nel profilo esterno perimetrale le tettoie, le logge, i "bowwindow", i*

*vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.*

## **Articolo 9 Superficie permeabile (SP)**

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

### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*La superficie permeabile si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).*

## **Articolo 10 Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

### **a) Indice di permeabilità territoriale (IPT)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

### **b) Indice di permeabilità fondiaria (IPF)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%) e rappresentano la percentuale di superficie*

*permeabile rispetto alla superficie territoriale o fondiaria (IPT=SP/ST o IPF=SP/SF).*

## **Articolo 11 Indice di copertura (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

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

## **Articolo 12 Superficie totale (STot)**

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

### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*La superficie totale si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>). Per distinguere l'acronimo da quello di superficie territoriale, si propone convenzionalmente di utilizzare per la superficie totale l'acronimo (STot).*

## **Articolo 13 Superficie lorda (SL)**

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

### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*La superficie lorda si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>). Rientrano nella superficie lorda: le verande, i "bowwindow" e i piani di calpestio dei soppalchi.*

## **Articolo 14 Superficie utile (SU)**

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

### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*La superficie utile si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).  
Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici utili; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio e pertanto utili.*

## **Articolo 15 Superficie accessoria (SA)**

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

i portici, i "piani pilotis" e le gallerie pedonali;

- a. i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze e le serre solari finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, ai sensi della normativa vigente;

- b. le cantine e i relativi corridoi di servizio;
- c. i sottotetti per la porzione avente altezza pari o inferiore a m. 1,80;
- d. i sottotetti con altezza media interna inferiore a m 2,40, escludendo dal conteggio la porzione inferiore a m 1,80;
- e. i volumi tecnici, i cavedi, e le relative parti comuni;
- f. gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- g. le parti comuni, quali i locali di servizio in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come androni, corridoi e disimpegno, i vani scala e i vani degli ascensori, i depositi.

***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).*

*Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari. Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza del sottotetto, punto d), si intende l'altezza lorda di cui all'articolo 26.*

**Articolo 16 Superficie complessiva (SCom)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60%SA)

***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*La superficie complessiva si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).*

*Per distinguere l'acronimo da quello di superficie coperta, si propone convenzionalmente di utilizzare per la superficie complessiva l'acronimo (SCom).*

*La superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).*

**Articolo 17 Superficie calpestabile (SCa)**

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

***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).*

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

## **Articolo 18 Sagoma**

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

### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

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

## **Articolo 19 Volume totale o volumetria complessiva (V)**

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

### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*Il volume si misura in metri cubi (m<sup>3</sup>).*

*Per il volume totale, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (V).*

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

## **Articolo 20 Piano fuori terra**

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

## **Articolo 21 Piano seminterrato**

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

## **Articolo 22 Piano interrato**

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

**Articolo 23 Sottotetto**

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

***Indicazioni e specificazioni tecniche***

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

**Articolo 24 Soppalco**

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

**Articolo 25 Numero dei piani (NP)**

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

***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*Per numero dei piani, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (NP). Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato, e che non emergano dal suolo per più di 1.20 m, nonché gli eventuali soppalchi, mentre sono inclusi nel numero dei piani quelli che emergono dal suolo per più di 1,20 m misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto all'estremità inferiore della quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto.*

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

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

**Articolo 26 Altezza lorda (HL)**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

***Indicazioni e specificazioni tecniche***

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

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

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

#### **Articolo 27 Altezza del fronte (HF)**

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

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

##### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*L'altezza del fronte si calcola come differenza di quota tra l'estremità superiore e inferiore e si misura in metri (m), senza tenere conto degli accessi ai piani interrati costituiti da rampe, scale e viabilità privata.*

*Per altezza del fronte, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HF).*

*Il comune può definire, in funzione dell'orografia, morfologia e idrografia del proprio territorio l'estremità inferiore della quota del terreno dalla quale misurare l'altezza del fronte.*

*Dal computo dell'altezza dei fronti sono esclusi i volumi tecnici come definiti all'articolo 31.*

#### **Articolo 28 Altezza dell'edificio (H)**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

##### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

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

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

#### **Articolo 29 Altezza utile (HU)**

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

### **Indicazioni e specificazioni tecniche**

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

*Per altezza utile, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HU).*

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

## **Articolo 30 Distanze (D)**

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

### **Indicazioni e specificazioni tecniche**

*La distanza si misura in metri (m).*

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

*Il Comune può definire le distanza dal confine anche per le opere interrato, ove ritenga opportuno disciplinare tale fattispecie.*

*Per confine stradale si intende o il confine della strada definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 o, in sua assenza, il ciglio della strada come definito dalla vigente normativa statale, vedi art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.*

## **Articolo 31 Volume tecnico**

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

### **Indicazioni e specificazioni tecniche**

*Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori; il Comune ne può fissare altezze minime e massime nonché le sagome limite, nel rispetto delle norme di legge vigenti.*

*Nei volumi tecnici rientrano le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli*

*ascensori o dei montacarichi, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e il condizionamento, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto, ecc....*

**Articolo 32 Edificio**

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

**Articolo 33 Edificio Unifamiliare**

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

**Articolo 34 Pertinenza**

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

**Articolo 35 Balcone**

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

**Articolo 36 Ballatoio**

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

**Articolo 37 Loggia/Loggiato**

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

**Articolo 38 Pensilina**

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

**Articolo 39 Portico/Porticato**

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

**Articolo 40 Terrazza**

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

**Articolo 41 Tettoia**

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

**Articolo 42 Veranda**

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

***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*La veranda si differenzia dalla serra solare, in quanto la seconda è finalizzata alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ai sensi della normativa vigente.*

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

#### **Articolo 43 Indice di densità territoriale (DT)**

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

##### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*L'indice di densità territoriale si misura in metri cubi su metri quadrati ( $m^3/m^2$ ).*

*L'indice di densità territoriale ( $DT=V/ST$ ) viene utilizzato per l'applicazione dell'articolo 23 della l.r. 56/1977 nelle zone a destinazione residenziale del PRG.*

*Ai fini del calcolo del presente parametro, per volume edificabile si intende la somma dei prodotti della superficie lorda (SL) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la relativa altezza lorda.*

#### **Articolo 44 Indice di densità fondiaria (DF)**

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

##### ***Indicazioni e specificazioni tecniche***

*L'indice di densità fondiaria si esprime in metri cubi su metri quadrati ( $m^3/m^2$ ).*

*L'indice di densità fondiaria ( $DF=V/SF$ ) viene utilizzato per l'applicazione dell'articolo 23 della l.r. 56/1977 nelle zone a destinazione residenziale del PRG.*

*Ai fini del calcolo del presente parametro, per volume edificabile si intende la somma dei prodotti della superficie lorda (SL) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la relativa altezza lorda.*

# **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

## **TITOLO I     DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

### **CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

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

#### **45.1 Sportello unico edilizia**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) opera ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 5, e svolge attività di informazione, ricezione di comunicazioni, segnalazioni, istanze edilizie, e/o di adozione di ogni atto, comunque denominato, in materia edilizia, che non siano di competenza dello sportello unico per le attività produttive.
2. Il SUE costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, e fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni e degli uffici, comunque coinvolti.
3. Le istanze vengono presentate al SUE esclusivamente in forma telematica, attraverso il portale web a tal fine attivato.
4. A seguito della presentazione delle istanze, il SUE comunica agli interessati l'avvio del procedimento, i riferimenti di protocollo di accettazione della medesima il nominativo del Responsabile unico del procedimento.
5. Il flusso documentale relativo a ogni procedimento avviene in via telematica; l'accesso telematico al SUE avviene tramite il portale Comunale al seguente link:

<https://www.pa-online.it/GisMasterWebS/SU/SU.aspx?IDCliente=003130&IdSU=Sue>

## **45.2 Sportello unico attività produttive**

1. Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP), istituito ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità;
2. Il comune esercita la funzione inerente il SUAP, in forma associata.

## **45.3 Commissione edilizia**

1. La commissione edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.
2. La Commissione è composta da cinque componenti, eletti dal Consiglio Comunale tra i quali viene nominato il presidente che ha il compito di presiederla: fa inoltre parte della Commissione, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento preposto al rilascio dei titoli abilitativi.
3. I membri elettivi sono scelti fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli; la maggioranza dei membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea.
4. Non possono far parte della commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato persone che svolgono in forma associata attività economiche o professionali; parimenti non possono far parte della commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, organi o istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla commissione.
5. I membri della commissione non possono essere eletti per più di due mandati consecutivi; il periodo di carica residuo dei membri della commissione in essere alla data di approvazione del presente Regolamento, da intendersi prorogato sino alla prima successiva scadenza del Consiglio Comunale, non si considera mandato ai sensi e per gli effetti sopra richiamati.
6. Fatto salvo quanto disposto al precedente comma 5, la commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio comunale che l'ha nominata: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio comunale, la commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere eventualmente ricostituita.

7. 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.
8. I componenti della commissione decadono per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4 e per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
9. La decadenza è dichiarata con deliberazione del Consiglio comunale. I componenti della commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.
10. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:
  - a. il rilascio di permesso di costruire e permesso di costruire convenzionato e relative varianti, i progetti di opere pubbliche eccedenti agli interventi di manutenzione straordinaria, i progetti di strumenti urbanistici esecutivi;
  - b. l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati.
11. L'autorità competente all'emanazione del provvedimento, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui al precedente comma, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.
12. Il sindaco o l'assessore delegato, la giunta, il consiglio comunale, il dirigente o il responsabile del servizio, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, hanno facoltà di richiedere pareri alla commissione in materia di:
  1. strumenti urbanistici, generali ed (esecutivi), e loro varianti;
  2. convenzioni;
  3. programmi pluriennali di attuazione;
  4. regolamenti edilizi, e loro modifiche;
  5. modalità di applicazione del contributo di costruzione;
13. La commissione, su convocazione del presidente, si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il presidente lo ritenga necessario; le riunioni della commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
14. Il Sindaco designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto.
15. Assistono ai lavori della commissione, senza diritto di voto, il dirigente o il responsabile del servizio e i tecnici comunali istruttori degli atti connessi con quanto all'esame della commissione stessa.
16. I componenti della commissione interessati a quanto oggetto di 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.

17. Vi è interesse all'argomento quando il componente della commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla presentazione del titolo abilitativo edilizio; 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. In caso di necessità di astensione di uno o più componenti, le decisioni della commissione vengono assunte con la maggioranza dei restanti componenti.

18. La commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

19. La commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere all'autorità comunale di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti dei titoli abilitativi, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.

20. La commissione deve motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.

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

22. Il verbale è firmato dal segretario estensore, dal Presidente della commissione, dai membri componenti ed è allegato in copia agli atti relativi ai titoli abilitativi e/o ai progetti esaminati.

#### **45.4 Commissione locale per il paesaggio**

La commissione locale per il paesaggio, come normata dall'articolo 148 del d.lgs. 42/2004, dalla L.R. 32/2008 e dalla D.G.R. n. 34-10229/2008 e s.m.i., è istituita, con le opportune competenze tecnico scientifiche, al fine di esprimere i pareri previsti dall'articolo 148, comma 3, del d.lgs. 42/2004: alla commissione locale per il paesaggio, sono altresì attribuite le funzioni di cui all'art. 7, comma

2, della l.r. 32/2008 e s.m.i.. Si rammentano altresì le attribuzioni previste dagli articoli 3 e 4 del D.P.G.R. n. 2/R/2017.

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

1. E' la struttura tecnica istituita ai sensi dell'articolo 7 della l.r. 40/1998 (cfr. d.lgs. 152/2006 e la D.G.R. 25-2977/2016), per l'espletamento delle procedure di Valutazione d'impatto ambientale, di cui si dota l'autorità competente al fine di assicurare l'esercizio delle funzioni istruttorie; esso deve possedere i requisiti necessari per garantire la separazione e l'adeguato grado di autonomia rispetto alle strutture che rivestono la qualifica di autorità procedente, nonché competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale.
2. L'organo tecnico deve essere idoneo a garantire le necessarie competenze tecniche nelle materie sopra elencate, funzionali all'analisi e alla valutazione degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del progetto (in caso di V.I.A.) o del Piano (in caso di V.A.S.), ed a favorire un approccio integrato e multidisciplinare all'istruttoria ambientale.
3. In occasione di procedura di V.I.A. ove il Comune assume il ruolo di autorità competente in materia ambientale, sino ad intervenuta nomina interna di figure professionali in possesso delle richieste qualificazioni, l'Organo Tecnico è istituito, con specifico provvedimento della Giunta Comunale, con una delle seguenti modalità:
  - in forma associata con altri Comuni;
  - in avvalimento di altro organo tecnico già istituito con le competenze richieste dai contenuti progettuali oggetto di VIA, rivolgendosi prioritariamente a un'altra amministrazione già coinvolta a qualunque titolo nel procedimento, ovvero ad altra amministrazione comunale territorialmente prossima; - con la collaborazione di figure professionali esterne all'amministrazione, nei modi e nelle forme consentite.
4. In occasione di procedura di V.A.S. ove il Comune assume il ruolo di autorità competente in materia ambientale, sino ad intervenuta nomina interna di figure professionali in possesso delle richieste qualificazioni, l'Organo Tecnico è istituito, con specifico provvedimento della Giunta Comunale
5. Nel caso di autorità competente in materia di VAS di cui al comma precedente, il proprio Organo tecnico svolge attività tecnico istruttorie finalizzate alla predisposizione dei pareri e dei provvedimenti di competenza della stessa, che riguardano:

- l'analisi della completezza dei documenti ambientali predisposti o presentati;
  - l'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare;
  - lo svolgimento degli approfondimenti istruttori;
  - la definizione del contributo tecnico per la fase di specificazione dei contenuti del rapporto ambientale, nei procedimenti di valutazione;
  - l'analisi delle osservazioni e contributi pervenuti, nei procedimenti di verifica o valutazione;
  - l'elaborazione di un rapporto istruttorio, finalizzato alla formulazione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS o alla formulazione del parere motivato;
  - la collaborazione con la struttura responsabile del Piano alla fase di revisione del Piano, ai sensi dell'articolo 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, nei casi di valutazione.
6. Nei casi di avvalimento, la struttura comunale responsabile del procedimento di VAS dovrà garantire il coordinamento tra la struttura tecnica comunale responsabile del procedimento urbanistico e l'Organo tecnico di cui si avvale (in vece dell'Organo tecnico comunale) al fine di assolvere alle fasi di confronto e dialogo previste dal d.lgs. 152/2006.

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

1. Le modalità di trasmissione delle pratiche edilizie sono definite dal portale telematico istituito allo scopo, richiamato per specifiche competenze ai precedenti art. 45.1 e 45.2.
2. All'interno dello stesso portale è riportata la modulistica ministeriale, costantemente aggiornata, necessaria per la presentazione di ogni titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente completa di tutti gli elaborati/allegati all'uopo predisposti.

**Articolo 47 Le modalità di coordinamento con lo SUAP**

1. Il SUAP costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutti gli adempimenti connessi all'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi e per quelli relativi alla

localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, cessazione o riattivazione delle medesime attività .

2. Il SUE costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti l'attività edilizia di tipo residenziale e comunque non rientranti tra quelle di competenza del SUAP.

## **CAPO II - ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI**

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

Si richiamano le disposizioni le disposizioni di legge vigenti inerenti le modalità di autotutela e riesame dei titoli, ai sensi della l. n. 241/1990 e dell'articolo 68 della L.R. n. 56/1977 s.m.i.

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

1. La richiesta del certificato urbanistico (CU) o del certificato di destinazione urbanistica (CDU) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.
2. Il certificato è rilasciato dall'autorità comunale e specifica:
  - a. le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
  - b. l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c. i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
  - d. le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
  - e. le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
  - f. i vincoli incidenti sull'immobile.

### **Articolo 50 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. Il titolo abilitativo edilizio riporta i termini di inizio ed ultimazione dei lavori : ai sensi di legge, Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Si richiamano i contenuti dei successivi artt. 58 e 59.
2. Il Comune può concedere ai sensi di legge la proroga, esclusivamente qualora i lavori non possono essere iniziati o conclusi per iniziative proprie dell'amministrazione o per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del

titolo abilitativo, quali: mole dell'opera da realizzare, particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera, difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, finanziamenti di opere pubbliche previsti per più esercizi finanziari. In tutti gli altri casi la proroga è discrezionale e può essere eccezionalmente valutata caso per caso dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale.

3. La richiesta di proroga deve essere presentata dall'interessato anteriormente alla scadenza dei termini di inizio e fine lavori.

#### **Articolo 51 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Comune, sentita la competente Autorità in materia igienico-sanitaria, esercita il potere di sospensione all'uso e di dichiarazione di inagibilità ai sensi di legge, di un edificio o di parti di esso, con conseguente ordinanza di sgombero.

2. Nelle aree colpite da gravi calamità naturali o soggette a fenomeni di dissesto, a pericolo di alluvioni o che, comunque, presentano caratteri geomorfologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti, al fine di prevenire mutamenti di destinazioni d'uso, nonché la costruzione o la trasformazione di opere pubbliche o private, il Comune compie le necessarie segnalazioni affinché la Regione adotti i provvedimenti cautelari, di inibizione e di sospensione, anche di opere in corso di realizzazione, ai sensi dell'art. 9/bis L.R. 56/77 s.m.i.

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

*Si richiamano le Delibere approvate in materia dal Comune di Romagnano Sesia, nonché le norme vigenti in materia.*

#### **Articolo 53 Pareri preventivi**

1. Il proprietario di un immobile, o il titolare di altro diritto equivalente ai sensi di legge, può presentare all'Autorità comunale, in caso di interventi edilizi o urbanistici di particolare rilevanza, o in conseguenza della relativa complessità attuativa/normativa, o per una preliminare valutazione di carattere estetico/architettonica, una specifica richiesta, accompagnata da adeguata documentazione che illustri sinteticamente l'intervento, per l'ottenimento di un parere preventivo non vincolante.

2. La richiesta di parere preventivo deve contenere i seguenti elementi:
  - a. generalità del richiedente;
  - b. estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
  - c. documento comprovante la proprietà o altro titolo a norma di legge;
  - d. idonea documentazione progettuale.
3. La documentazione progettuale deve comprendere:
  - a. estratto della mappa catastale;
  - b. estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
  - c. una planimetria del sito d'intervento, a scala opportuna;
  - d. documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto di inserimento;
  - e. planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata alle caratteristiche ed alla portata del parere richiesto;
  - f. relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione dei contenuti parere richiesto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.
  - g. L'autorità comunale, entro un lasso temporale di norma non superiore a 30 giorni, rilascerà un parere preventivo che, in ogni caso, non pregiudica una possibile diversa espressione a seguito dell'esame della documentazione completa, formalmente depositata, di tutti gli elaborati regolamentari per la formazione dei titoli abilitativi edilizi.

#### **Articolo 54 Ordinanze interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'autorità comunale nonché agli eventuali organi di tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

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

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

Il Comune garantisce il diritto di accesso agli atti di propria competenza nel pieno rispetto degli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte della pubblica amministrazione, disposti dalla legislazione in materia: al riguardo si impegna ad aggiornare con modalità continuative la sezione "Amministrazione trasparente" del proprio sito Web, da intendersi quale strumento principale per l'accesso alle informazioni da parte del cittadino.

#### **Articolo 56 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. Nell'esercizio delle attribuzioni assegnate in materia urbanistica, edilizia ed ambientale, il Comune valorizza adeguatamente e promuove tutte le forme di partecipazione degli abitanti, in particolare per l'espressione di ogni contributo da parte delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, dei soggetti portatori di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni, ai quali possa derivare un eventuale pregiudizio dai provvedimenti assunti nelle materie sopra richiamate: a tal fine il Comune, nei limiti di legge, ne garantisce l'ascolto e la collaborazione nelle varie fasi procedurali disciplinate dal presente Regolamento.

2. Il Comune, ai sensi dell'art. 55, si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, comprensivo di quanto previsto per i documenti già in suo possesso.

3. Per meglio perseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, il Comune favorisce, per quanto di propria competenza, il coordinamento e la semplificazione dei procedimenti amministrativi connessi, in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati coinvolti nei medesimi procedimenti.

#### **Articolo 57 Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili**

Il Comune riconosce il Concorso di idee o di progettazione come utile strumento per il conseguimento delle migliori soluzioni progettuali urbanistiche, architettoniche, paesaggistiche mirate ad interventi di qualità per sviluppo e la

rigenerazione del tessuto insediativo locale: a tal fine ne incentiva l'utilizzo, anche attraverso risorse individuate per l'occasione, per la definizione progettuale di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, per la definizione di soluzioni progettuali di pertinenza dell'arredo urbano, degli spazi e dell'immagine pubblica nel suo complesso.

## **TITOLO II    DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

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

1. Nel caso di CILA e SCIA la comunicazione di inizio lavori coincide con la presentazione della comunicazione con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge inerenti.
2. Nel caso di SCIA in alternativa al permesso di costruire la comunicazione di inizio lavori coincide con la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività e dovrà essere presentata almeno 30 gg. prima dell'effettivo inizio dei lavori con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge.
3. Nel caso di permesso di costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve le diverse disposizioni legislative; la comunicazione di inizio lavori con tutti gli adempimenti connessi dovrà essere presentata entro tale termine.
4. L' "inizio lavori" si intende riferito a concreti lavori edilizi: i lavori possono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi finalizzati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. L'Autorità Comunale vigila affinché il termine di decadenza del titolo abilitativo non possa essere artificiosamente prolungato con il ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
5. Decorsi inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo abilitativo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve eventuali diverse disposizioni legislative vigenti
6. Le comunicazioni di inizio, differimento dei lavori, sostituzione e variazioni per i diversi interventi edilizi pubblicate sul sito Web comunale, sono conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Piemonte e reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie.

## **Articolo 59 Comunicazioni di fine lavori**

1. Il termine entro il quale l'intervento edilizio oggetto del titolo abilitativo correttamente formatosi deve essere ultimato non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori, fatte salve eventuali diverse disposizioni legislative vigenti.
2. Decorso tale termine il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, fatta salva la possibilità, prima della scadenza del titolo, di richiederne la proroga nei casi e con le modalità previste dalla legge.
3. Anche la segnalazione certificata di inizio attività conserva efficacia per tre anni a decorrere dall'inizio dei lavori, fatte salve eventuali diverse disposizioni legislative vigenti, senza possibilità di proroga: il completamento dell'intervento non ultimato è subordinato alla presentazione di una nuova S.C.I.A.
4. Per tutti gli interventi edilizi realizzati mediante Permesso di Costruire e/o S.C.I.A., ultimate le opere, dovrà essere presentata allo sportello unico la comunicazione di fine dei lavori corredata di un certificato di collaudo finale a firma di un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.
5. E' facoltà del proponente presentare la comunicazione di fine lavori anche per le C.I.L.A.

## **Articolo 60 Occupazione di suolo pubblico**

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 soggetto interessato o il titolare del titolo abilitativo o il costruttore devono preventivamente richiedere al comune la relativa autorizzazione con allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere, nonché della descrizione delle relative opere provvisorie; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.
3. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'autorizzazione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
4. L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.

6. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del titolare dell'autorizzazione; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

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

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

## **CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Articolo 62 Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme al progetto assentito o presentato e agli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti dalla normativa urbanistica-edilizia e altre normative aventi incidenza sull'attività edilizia vigente.
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. Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi corredati degli elaborati progettuali nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
5. 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.
6. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
7. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
8. L'autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

### **Articolo 63 Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al comune, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi

pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.

2. Entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza 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 2 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.

5. Previo avviso agli interessati, il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale può eseguire rilevamenti e tracciamenti di nuove strade, anche agli effetti del Piano Regolatore Generale, collocando picchetti e termini entro la proprietà privata, salvo risarcimento dei danni come di norma. I proprietari delle case e dei fabbricati sono tenuti a rispettare tutti gli elementi suddetti, a non coprirli e nasconderli, ed a ripristinarli qualora siano distrutti e danneggiati per fatto a loro imputabile. In caso di riforma radicale o di ricostruzione del fabbricato, l'Autorità Comunale deve, a proprie spese, provvedere allo spostamento od alla rimozione di tali picchetti e termini.

#### **Articolo 64 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

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

2. 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.

3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e

rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto all'ever del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm<sup>2</sup>, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

4. 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.

5. L'Autorità 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.

6. 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.

7. In caso di violazione delle norme di cui al presente articolo, l'Autorità comunale può ordinare la sospensione dei lavori.

#### **Articolo 65 Cartelli di cantiere**

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni adeguate, con l'indicazione:

- a. del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
- b. degli estremi del titolo abilitativo o della comunicazione di inizio dell'attività e del nome del titolare dello stesso;
- c. della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- d. dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;
- e. del nominativo del coordinatore per la progettazione e quello del coordinatore per l'esecuzione dei lavori in materia di sicurezza.

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

3. Inoltre copia della notifica preliminare deve essere affissa in maniera visibile presso il cantiere, laddove necessaria, ai sensi dell'art. 99 d.lgs. 81/2008.

#### **Articolo 66 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a

contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione al comune di cui all'art. 60.

3. La sicurezza degli edifici e degli impianti ed infrastrutture circostanti l'area oggetto di scavo, deve in ogni caso essere verificata con idonee misurazioni e monitoraggi, da effettuare a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni riguardanti l'area circostante gli scavi devono comprendere tutti quegli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante eventuali infiltrazioni d'acqua e/o lesioni nei fabbricati, dovrà essere immediatamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo con conseguente obbligo di mettere in atto tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

4. 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.

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

6. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo di conservare la relativa documentazione.

7. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi.

8. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare

tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.

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

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

#### **Articolo 67 Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

1. Nel rispetto delle disposizioni di legge vigente, con riferimento agli elaborati progettuali depositati in cantiere, oggetto di titolo abilitativo legittimamente formatosi ai sensi di legge, costituiscono tolleranze di cantiere gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari che non comportino "parziale difformità" ai sensi di legge, di norma che non eccedano il 2 per cento delle misure progettuali.

2. Per quanto concerne di conseguenza la "Determinazione delle variazioni essenziali al progetto" il riferimento alle diverse modifiche e/o variazioni di misure, distanze, superfici e distribuzioni planimetriche, nonché alle dimensioni dei volumi tecnici, si ritrova all'art. 6 della L.R. 19/1999 che qui si intende richiamato.

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

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

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

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

4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare della concessione

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

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

6. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, 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'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità.

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

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione all'autorità comunale del reperimento; l'autorità comunale richiede l'intervento degli enti predetti, senza dilazione; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

3. La valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri è eseguita dal coordinatore per la progettazione. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona.

4. Quando si intende procedere alla bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di legge. L'attività di bonifica preventiva è soggetta ad un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute.

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

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

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche che sono state eventualmente interessate dall'andamento dei lavori;; 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 titolo abilitativo; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

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

1. E' facoltà del comune, sentita la Commissione Edilizia, consentire interventi di ricostruzione, anche qualora non previsti dal piano regolatore, purché nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina delle norme antisismiche, di sicurezza, igienico sanitarie, di tutela del rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.

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

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.

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

### **CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

#### **Articolo 72    Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici**

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

5. Tutti gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter disporre, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- impianti atti a garantire il riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile;
- distribuzione dell'energia elettrica;
- raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
- locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

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

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

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

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

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

5. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 3 e 4 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

fognario di scarico: solo ed esclusivamente in caso di comprovata impossibilità a soddisfare tale condizione, a causa della conformazione orografica e/o altimetrica dei luoghi, sono ammesse soluzioni tecniche alternative, previo assenso da parte dell'Ente gestore delle acque.

7. Con la finalità di perseguire una migliore qualità della vita, sostenibile dal punto di vista ambientale, tutti gli interventi edilizi debbono essere progettati, realizzati e mantenuti, impiegando per quanto tecnicamente possibile, tutte quelle migliori tecnologie disponibili indirizzate a:

- ridurre l'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili;
- ridurre le emissioni inquinanti di qualsiasi natura;
- garantire il migliore comfort ambientale interno ed esterno agli edifici;
- garantire idonee condizioni di possibile flessibilità d'uso dei fabbricati;
- promuovere l'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili, con particolare riferimento ai contenuti del successivo art. 129;
- garantire il consumo responsabile dell'acqua potabile.

8. Il Comune, al fine di dare piena attuazione ai requisiti prestazionali riferibili in particolare alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica, ed al contenimento dei consumi energetici, può adottare uno specifico "Allegato energetico" al presente Regolamento Edilizio, da utilizzare per le verifiche di coerenza e conformità necessarie per il conseguimento dei titoli abilitativi edilizi, anche in conseguenza dello "Schema regionale" predisposto ai sensi dell'art. 39, lett. m), della L.R.3/2015.

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

Il presente Regolamento Edilizio, oltre alle disposizioni prescrittive che debbono sempre essere rispettate per la realizzazione degli interventi edilizi, contiene altresì alcuni requisiti e parametri che, proponendosi nella forma di "raccomandazioni, "linee guida", limiti, misure o prestazioni "di norma" o "preferenziali", definiscono una possibile flessibilità progettuale: in tal senso gli eventuali scostamenti dai valori, misure e/o dai requisiti così indicati, possono essere consentiti se adeguatamente motivati in sede progettuale o realizzativa.

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

*Si rimandano Delibere approvate e specifici regolamenti*

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

1. Al fine di ridurre le esposizioni al gas radon negli ambienti confinati, si raccomanda di contenere le concentrazioni medie annue di radon entro i valori di 200 Bq/ m<sup>3</sup>, per le nuove costruzioni, e di 300 Bq/ m<sup>3</sup> per gli edifici esistenti.
2. Deve essere prevista l'adozione di semplici ed economici accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che si rendessero necessari successivamente alla costruzione dell'edificio. La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità di produrre alte concentrazioni di radon del suolo considerato.
3. Gli accorgimenti minimi per ridurre la concentrazione di radon negli ambienti confinati, da adottare ai sensi del comma precedente, debbono consentire di:
  - favorire il ricambio d'aria aumentando la ventilazione naturale attraverso porte e finestre adeguatamente dimensionate;
  - isolare l'abitazione dal terreno, sigillando crepe, condutture, aperture e tutto ciò che può costituire una via di ingresso dell'aria dal sottosuolo;
  - favorire le possibilità tecniche per aumentare la pressione all'interno dei locali con l'immissione di aria dall'esterno;
  - ventilare naturalmente o artificialmente i vespai.
4. Ai fini della prevenzione del rischio radon, nei luoghi di lavoro dove è obbligatoria l'effettuazione delle misurazioni delle concentrazioni di gas radon come previsto dalla legislazione vigente, dovrà essere assicurato per i lavoratori il rispetto dei pertinenti limiti di esposizione.
5. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute, così come è vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

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

1. Ai fini del presente articolo è definita altezza interna di un locale ad uso abitativo e commerciale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri (m) sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".
2. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.

3. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:
  - a. per le nuove costruzioni, nei casi di:
    - a.1 ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
    - a.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;
    - a.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:
    - b.1 interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
    - b.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.
4. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.
5. La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie Utile (SU) del vano in cui esso è ricavato.
6. La realizzazione del soppalco è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
7. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
  - b. l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
  - c. l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.
8. Per quanto di specifica competenza, si richiamano le disposizioni inerenti le caratteristiche igienico-edilizie contenute nel Regolamento locale di Igiene.

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

1. Tutti gli interventi sulle coperture che interessano tetti a falda inclinata o piani con altezza della linea di gronda superiore a 3 metri rispetto al suolo naturale o artificiale, nei limiti casistiche e specificazioni delle disposizioni regionali vigenti, debbono prevedere specifiche misure di sicurezza, nella forma di sistemi di ancoraggio e/o di protezione collettiva permanenti.
2. La previsione delle misure di sicurezza di cui sopra è dimostrata dal progetto allegato al titolo abilitativo e l'installazione e il rispetto dei requisiti di sicurezza sono attestati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione lavori.
3. I requisiti tecnici operativi necessari e gli elaborati documentali debbono rispettare i contenuti di cui al regolamento regionale 6/R/2016.

#### **Articolo 79 Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. Al fine di tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da gioco d'azzardo patologico, è vietata l'apertura di sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, commi 6 e 7 del r.d. 773/1931 in locali che si trovino a una distanza, misurata in base al percorso pedonale più breve, non inferiore a trecento metri da:
  - a. istituti scolastici di ogni ordine e grado;
  - b. centri di formazione per giovani e adulti;
  - c. luoghi di culto;
  - d. impianti sportivi;
  - e. ospedali, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario;
  - f. strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile ed oratori
  - g. istituti di credito e sportelli bancomat;
  - h. esercizi di compravendita di oggetti preziosi ed oro usati;
  - i. "Movicentro" e stazioni ferroviarie.
2. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali, nei lotti funzionali con presenza di edilizia residenziale pubblica e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D.lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
3. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.

4. Le vetrine dei locali in cui sono installati apparecchi per il gioco di cui all'articolo 110, commi 6 e 7 del R.D. 773/1931 non devono essere oscurate con pellicole, tende, manifesti o altro oggetto utile a limitare la visibilità dall'esterno.
5. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
6. L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.

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

### **Articolo 80 Strade**

Si rimanda alle norme di PRGC ed al Codice della Strada e relativo Regolamento

### **Articolo 81 Portici**

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,00 m di larghezza e 3,00 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il comune si riserva di fissare misure diverse.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 4,5 m.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio il comune può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

### **Articolo 82 Piste ciclabili**

1. Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.
2. La realizzazione delle piste ciclabili è da condursi in coerenza alle disposizioni tecniche nazionali e regionali emanate in materia.

### **Articolo 83 Aree per parcheggio**

Si rimanda alla specifica normativa di settore

### **Articolo 84 Piazze ed aree pedonalizzate**

1. Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi di nuovo impianto la sistemazione esterna di piazze, spazi pubblici e spazi verdi;
2. Le essenze arboree da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi debbono essere scelte tra i tipi propri presenti nell'area geografica.
3. Nelle aree del Centro Storico, gli interventi di sostituzione e riqualificazione della superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata preferibilmente in pietra a lastre e masselli o acciottolato. Le reti di

distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrata in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante aree/sedimi ad uso pubblico.

## **Articolo 85 Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o in alternativa comunque di passaggio pedonale pubblico a raso, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche, fatte salve le eccezioni motivate dalla conformazione orografica.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%, fatte salve le eccezioni motivate dalla conformazione orografica.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, il comune dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
7. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione. Tale opportunità di pubblicità deve essere attentamente valutata all'interno del nucleo di antica formazione al fine di non creare disturbo visivo alle architetture di pregio ed alle visuali storico rilevanti.
8. I proprietari devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi, compresa la rimozione della neve, fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora ciò non avvenga l'Amministrazione potrà intervenire in sostituzione, fatta salva ogni azione di rivalsa nei confronti dei proprietari.
9. Il Comune, per quanto di propria competenza, provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. In occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, il Comune può chiedere ai privati la

realizzazione degli stessi secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio Tecnico comunale, fermo restando l'obbligo di ripristino del marciapiede a propria cura e spese nel caso di rinuncia e/o revoca di passo carrabile.

10. Nel caso di manomissione e danneggiamento per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà e, i proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, nonché provvedere alla loro sistemazione e mantenimento nel caso di manomissione autorizzata del suolo pubblico.

11. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti agli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari. Tali progetti dovranno essere concordati e approvati dal Settore competente in materia di marciapiedi ed arredo urbano.

12. Nel sottosuolo pubblico antistante gli edifici, in sede di marciapiede, possono essere realizzate, previa richiesta di autorizzazione/concessione al competente Settore dell'Amministrazione comunale, intercapedini per l'aerazione e illuminazione di locali interrati a servizio del privato e per la contestuale posa di sottoservizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle Centrali Termiche.

## **Articolo 86 Passi carrai e uscite per autorimesse**

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

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

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

4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,50 m e superiore a 8,00 m, la distanza da un altro passo carrabile della medesima proprietà non deve essere inferiore a 5,00 m e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 0,50 m.; in ogni caso la distanza da un altro passo carrabile deve essere tale da non creare situazioni di rischio o di intralcio alla circolazione.

5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle

rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m.:

6. laddove ciò non sia materialmente possibile è ammessa la costruzione di cancelli di distanza inferiore a condizione che essi consentano un agevole passaggio dei mezzi e la loro apertura sia comandata a distanza, in ogni caso comunque dovrà essere garantita un'adeguata condizione di sicurezza.

7. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.

8. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del D.P.R. 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610.

9. I proprietari devono sistemare le soglie degli accessi carrai in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca direttamente sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire preferibilmente non debba essere abbassato in corrispondenza degli ingressi medesimi.

10. L'autorizzazione all'apertura di nuovi passi carrabili viene rilasciata ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento di esecuzione, e pertanto può essere modificata o revocata in qualsiasi momento, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse o di tutela della sicurezza stradale, senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo.

## **Articolo 87 Chioschi/dehors su suolo pubblico**

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal comune, in conformità alle norme dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

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

3. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.

4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
6. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni per il pubblico decoro (in particolare art. 105 e seguenti).
7. Per ulteriori specifiche si rimanda a specifico regolamento e/o normativa vigente in materia.

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

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, il comune può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
5. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici

giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

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

9. 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.

10. 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.

11. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 9, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

12. 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.

13. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 9, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

14. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 9, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali

15. oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

## Articolo 89 Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui al successivo Capo V articolo.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
  - a. con muro pieno di altezza massima di 1,50 m;
  - b. con muretto o cordolo di altezza massima di 0,50 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00 m;
  - c. con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m;
  - d. con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m;
  - e. nelle aree di nuovo insediamento residenziale sono consentite diverse tipologie, comunque nel rispetto delle altezze previste ai punti precedenti.
4. Recinzioni e zoccolature di tipologia e altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono preferibilmente pietra a vista, muratura intonacata o mattoni a vista e/o listati, compatibili comunque con l'ambiente circostante e con le tradizioni locali.
6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono metalli e/o legno, a disegno semplice e nel rispetto delle tradizioni locali.
7. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni per ragioni di sicurezza. Dei tipi b), c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite nel presente Capo all'articolo 86 comma 4, e rispettano la disposizione di cui al medesimo articolo 86 comma 5.
9. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i

dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. È consentita la realizzazione di tettucci a copertura degli accessi pedonali e carrabili, purché gli stessi non sporgano oltre il confine di proprietà verso spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico.

10. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali; si rimanda inoltre alle specifiche disposizioni del successivo art. 128 per le recinzioni in aree non afferenti alla "qualità urbana" propria dell'abitato consolidato prevalentemente residenziale.

11. Gli interventi sulle recinzioni esistenti debbono essere esclusivamente finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto od eventualmente al parziale completamento: in caso di sostituzione debbono essere utilizzati esclusivamente le tipologie realizzative prescritte dal presente articolo.

12. Nell'ambito degli insediamenti di antica formazione del Centro Storico e nell'insediamento di tipo rurale della frazione Mauletta, non sono ammesse recinzioni di nuova costruzione nelle aree di sedime che svolgono funzioni cortilizie e/o di spazio unitario di aggregazione o di passaggio;

13. Nelle aree del Centro Storico non sono comunque ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi; le recinzioni di pregio, di testimonianza storico/insediativa, debbono essere mantenute e soggette esclusivamente ad interventi di risanamento e restauro conservativo.

14. Nel caso di completamento di recinzioni esistenti o di formazione di nuovi recinzioni in contiguità e prosecuzione di altre preesistenti, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può eccezionalmente concedere la deroga a quanto previsto ai commi precedenti del presente articolo, sia per quanto riguarda la tipologia costruttiva, sia per quanto riguarda l'altezza massima, motivata dalla finalità di pubblico decoro allo scopo di salvaguardare un preesistente allineamento e/o l'omogeneità formale/materica con le recinzioni già esistenti.

15. Le disposizioni del presente articolo sono riferite prevalentemente agli ambiti del tessuto edilizio urbano a prevalente destinazione residenziale: le prescrizioni particolari inerenti la realizzazione delle recinzioni in aree esterne a tali ambiti sono riportate al successivo art. 128.

## **Articolo 90 Numerazione civica**

1. Il comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. L'assegnazione avviene entro 30 giorni dalla data della richiesta da parte dei proprietari, con denominazione della eventuale nuova strada..) 2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso (di norma, a destra e ad una altezza variabile da un minimo di 1,5 m ad un massimo 3,00 m) e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna, fatte salve diverse disposizioni contenute nei piani di arredo urbano.
5. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzioni o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

## **CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

### **Articolo 91 Aree Verdi**

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
3. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
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. Il *comune*, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

### **Articolo 92 Parchi urbani**

### **Articolo 93 Orti urbani**

### **Articolo 94 Parchi e percorsi in territorio rurale**

### **Articolo 95 Sentieri e rifugi alpini**

### **Articolo 96 Tutela del suolo e del sottosuolo**

Le soglie di permeabilità minima vengono disciplinate da disposizioni sovraordinate, per i diversi materiali in uso, per i quali, pur avendo una copertura

permanente, gli stessi permettono alle acque meteoriche di raggiungere la falda e di considerare comunque permeabile l'area di intervento.

Considerato che il territorio del Comune di Romagnano Sesia rientra, anche solo in parte, negli ambiti di ricarica degli acquiferi profondi, si intendono recepite in questo articolo le disposizioni previste all'articolo 24 del Piano di tutela delle acque (Pta) approvato con D.C.R. del 13 marzo 2007, n. 117-10731. Pertanto, ai sensi del citato articolo 24, comma 5. "L'individuazione delle zone di riserva di cui al comma 4, lettera b) costituisce vincolo di utilizzo sulle risorse idriche superficiali e sotterranee ricadenti in tali aree. Nei confronti delle domande di concessione delle acque vincolate non è ammessa la presentazione di domande concorrenti per destinazioni o usi diversi da quello per il consumo umano. Le acque vincolate possono essere concesse ad altri richiedenti, per usi diversi da quello per il consumo umano, con durata limitata fino alla attivazione, totale o parziale, della utilizzazione in vista della quale il vincolo è stato disposto e il rinnovo delle utenze può essere negato se *risulta incompatibile con l'utilizzazione delle acque vincolate. Dalla data di individuazione delle zone di protezione, cessa di applicarsi nel territorio regionale il piano regolatore generale degli acquedotti di cui alla legge 4 febbraio 1963, n. 129 (Piano regolatore generale degli acquedotti e delega al governo ad emanare le relative norme di attuazione), e successive modificazioni ed integrazioni, e al decreto del Presidente della Repubblica 11 marzo 1968, n. 1090 (in materia di norme delegate dalla l. 129/1963)*".

Pertanto le caratteristiche tecniche dei serbatoi interrati dovranno essere le seguenti:

1. I nuovi serbatoi interrati aventi capacità uguale o maggiore di un metro cubo, contenenti sostanze o prodotti potenzialmente inquinanti per le acque sotterranee, anche in sostituzione di serbatoi esistenti, devono essere:
  - a. A doppia parete e con sistema di monitoraggio in continuo dell'intercapedine; le pareti possono essere:
    - a.1 Entrambe metalliche, con quella esterna rivestita di materiale anticorrosione;
    - a.2 La parete interna metallica e quella esterna in altro materiale non metallico, purché idoneo a garantire la tenuta dell'intercapedine tra le pareti;
    - a.3 Entrambe in materiali non metallici, resistenti a sollecitazioni meccaniche ed alle corrosioni;
    - a.4 Quella interna in materiale non metallico, mentre quella esterna in metallo rivestita in materiale anticorrosione;
  - b. In alternativa, a parete singola metallica o in materiale plastico all'interno di una cassa di contenimento in cemento armato, rivestita

internamente con materiale impermeabile e con monitoraggio continuo delle perdite;

c. Dotati dei seguenti dispositivi:

c.1 Un dispositivo di sovrappieno del liquido che eviti la fuoriuscita del prodotto in caso di eccessivo riempimento per errata operazione di scarico;

c.2 Una incamiciatura, o sistema equivalente, per le tubazioni interrato funzionanti in pressione, al fine di garantire il recupero di eventuali perdite;

c.3 Ciascun serbatoio dovrà essere dotato di una targa di identificazione che riporti il nome e l'indirizzo del costruttore, l'anno di costruzione, la capacità, lo spessore ed il materiale del serbatoio, la pressione di progetto del serbatoio e dell'intercapedine.

2. Le caratteristiche di tenuta dei serbatoi devono essere periodicamente verificate e documentate mediante idonee prove a cura dei proprietari, la prima volta non oltre 15 anni dall'installazione, e successivamente ogni 5 anni.

3. All'atto della dismissione, i serbatoi interrati devono essere svuotati e bonificati; la messa in sicurezza deve essere garantita fino alla rimozione e smaltimento, da effettuarsi secondo le vigenti normative; la dismissione e le modalità di messa in sicurezza devono essere notificate all'Amministrazione competente, entro 60 giorni dalla data di dismissione.

4. All'interno delle aree di ricarica degli acquiferi profondi hanno valore cogente le "Linee guida per la chiusura e il ricondizionamento dei pozzi" ai sensi del regolamento regionale 29 Luglio 2003, n 10/R e s.m.i. - Allegato E (Adempimenti connessi alla cessazione del prelievo), approvate con d.d. n. 539 del 3/12/2015. Il ricondizionamento e la chiusura dei pozzi non conformi all'art. 2 co. 6 della l.r. 22/1996 deve avvenire secondo le modalità ivi previste.

5. All'interno delle aree di ricarica degli acquiferi profondi hanno valore cogente le "Linee guida regionali per l'installazione e la gestione delle sonde geotermiche", approvate con d.d. n. 66 del 3/3/2016.

6. Si prescrive il ricondizionamento e la chiusura dei pozzi non conformi all'articolo 2, comma 6 della l.r. 22/1996, secondo quanto specificato con le "Linee guida per la chiusura e il ricondizionamento dei pozzi" ai sensi del regolamento regionale 29 luglio 2003, n. 10/R - Allegato E (Adempimento connessi alla cessazione del prelievo), approvate con D.D. n. 539 del 3 dicembre 2015.

7. Ove possibile si dovrà procedere all'installazione delle sonde geotermiche secondo quanto specificato con le "Linee guida regionali per l'installazione e la gestione delle sonde geotermiche", approvate con D.D. n. 66 del 3 marzo 2016.



## **CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

### **Articolo 97 Approvvigionamento idrico**

1. Tutti gli edifici, per poter essere utilizzati, debbono possedere, in misura adeguata alla propria destinazione, adeguati impianti e reti consoni a garantire l'approvvigionamento di acque potabili, destinate al consumo umano; l'approvvigionamento si realizza con l'attacco alla rete di acquedotto pubblico, se presente e tecnicamente collegabili, con le modalità e le caratteristiche prescritte dal soggetto erogatore del servizio.
2. In assenza di rete agevolmente collegabile, l'apertura di pozzi o di derivazioni d'acque superficiali è possibile esclusivamente nel rispetto delle disposizioni di settore vigenti.
3. Al fine di contenere il consumo improprio dell'acqua in tutti gli edifici di nuova costruzione o negli interventi di ristrutturazione pesante su quelli esistenti possono essere realizzati idonei sistemi ed impianti finalizzati a recuperare attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo, l'acqua meteorica proveniente dalle superfici coperte ed impermeabilizzate, per consentirne l'utilizzo per usi compatibili che, in via non esaustiva, possono essere così elencati:
  - irrigazione aree verdi di pertinenza;
  - pulizia delle aree scoperte pavimentate, dei cortili, delle aree a parcheggio, dei percorsi di distribuzione interna;
  - usi tecnologici che non prevedano acque con caratteristiche qualitative assimilabili a quelle destinate al consumo umano;
  - alimentazione delle cassette di scarico dei WC.
4. In presenza dei sistemi e degli impianti di cui al comma precedente le coperture dei fabbricati del lotto di pertinenza debbono essere munite, sia verso il suolo pubblico sia verso i sedimi privati interni, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta ed accumulo previsto.
4. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile, gli impianti debbono essere realizzati in modo tale da ridurre il più possibile i consumi impropri di acqua potabile;

### **Articolo 98 Depurazione e smaltimento delle acque**

La depurazione e lo smaltimento deve avvenire conformemente alle disposizioni dell'Ente gestore delle vigenti norme di settore.

**Articolo 99 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**  
Si rimanda al regolamento comunale di polizia urbana.

**Articolo 100 Distribuzione dell'energia elettrica**  
Nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

**Articolo 101 Distribuzione del gas**  
Si richiamano le disposizioni delle normative settoriali di competenza.

**Articolo 102 Ricarica dei veicoli elettrici**  
Nel rispetto delle normative vigenti, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è prevista per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1 del sopraccitato decreto, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenziali o no, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

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

1. In tutti i progetti di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti, come definite in sede di normativa settoriale di riferimento, è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili con caratteristiche ed in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia.
2. Può essere consentito collocare i pannelli a terra, o comunque all'esterno delle aree di pertinenza degli edifici costituenti il nucleo aziendale, comunque nel pieno rispetto delle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 14 dicembre 2010, n. 3-1183 "Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra ai sensi del paragrafo

17.3 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" di cui al decreto ministeriale del 10 settembre 2010.

**Articolo 104    Telecomunicazioni**

1. Fatto salvo quanto disposto al successivo art. 113 per le antenne di ricezione televisiva satellitare e non, per l'installazione di antenne speciali, antenne trasmettenti, di ripetizione e per le telecomunicazioni in genere, deve essere richiesto preventivamente il necessario titolo abilitativo nel rispetto delle specifiche settoriali disposizioni normative.

2. In ogni caso le piazzole dedicate al supporto degli apparati/antenne collocate sulla copertura degli edifici, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
- avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;

## **CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

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

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storicoartistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, meridiane e simili.
3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
4. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
5. La tinteggiatura negli edifici dovrà essere eseguita preferibilmente con tecniche tradizionali. I colori, preferibilmente, dovranno essere terre naturali, riconducibili alla gamma naturale dell'architettura locale. Ad ogni buon conto, i colori da impiegarsi, di norma, dovranno essere tenui e un campione dovrà essere depositato presso gli uffici comunali, valutando al contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 639/1910.

## **Articolo 106 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo precedente, tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con particolare attenzione alle facciate direttamente percepibili dagli spazi pubblici.
2. Gli interventi di ristrutturazione e di recupero che coinvolgono i prospetti e le facciate degli edifici, devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice storico/ambientale, pur senza dover essere necessariamente simili o ripetitivi di questi ultimi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente edificato o rurale/naturale nel rispetto delle caratteristiche proprie di riconoscibilità.
3. In tutti gli interventi edilizi da realizzarsi nelle aree del Centro Storico con diretta conseguenza sull'aspetto esteriore dei fabbricati interessati, sono da rispettare le seguenti prescrizioni:
  - non è consentito l'uso in facciata di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici, rivestimenti e contrasti di colori vistosi;
  - le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno;
  - eventuali nuove scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale coerente alle preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale; può essere consentita la formazione di scale chiuse ove si dimostri l'impossibilità a realizzarle all'interno del volume esistente solo ed esclusivamente se i nuovi volumi presentano morfologie ed materiali compatibili e coerenti con il contesto edilizio in cui si collocano;
  - i balconi potranno essere in lastre di pietra a vista su mensole oppure in lastre di cemento armato a vista di spessore sottile senza frontalini al perimetro, dotati di ringhiere metalliche di semplice fattura, a bacchette verticali; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio; non sono comunque consentiti parapetti pieni;

- gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
- gli sporti di gronda o i cornicioni, che non debbono presentare un disegno complesso, possono essere realizzati:
  - a. con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavelle in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
  - b. con sagomature o con modiglioni porta-gronda in laterizio o in pietra negli edifici di tipo urbano;
- dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee delle reti di distribuzione (elettriche, telefoniche ..) interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio, avendo come obiettivo il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per i casi rigorosamente previsti ai sensi di legge.

## Articolo 107

### **Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. I manufatti di cui sopra devono:
  - a. avere altezza non inferiore a 1,10 m e non superiore a quella prevista nei diversi casi delle vigenti disposizioni in materia;
  - b. presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia; non devono:
    - essere scalabili;
    - presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
2. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali: muratura, ferro, legno, leghe metalliche; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.
3. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione.
4. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

- a. 1/4 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,50 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale aperto al traffico veicolare, e 3 m. in caso di marciapiedi o strade pedonali;
- b. 1,5 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,00 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.
- c. 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 3,00 m.

#### **Articolo 108 Allineamenti**

1. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.
2. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è anche definito dallo strumento urbanistico in particolare in presenza di cortine edilizie, allo scopo di garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali del contesto di inserimento, preferibilmente riferita alla posizione prevalente dei fili di fabbricazione esistenti.

#### **Articolo 109 Piano del colore**

1. Al fine di garantire un adeguato decoro urbano anche per quanto concerne la percezione cromatica del costruito, Il Comune può adottare il "Piano del colore" che, a seguito di specifiche indagini storiche e stratigrafiche condotte sul patrimonio edilizio di antico impianto, definisce e prescrive:
  - a. gli elementi cromatici che debbano caratterizzare le parti esterne dei fabbricati esistenti o da edificare in specifiche porzioni di territorio;
  - b. le tecniche ed i materiali più idonei allo scopo di ottenere i risultati cromatici prescritti;
  - c. il colore ed i materiali dei manti di copertura e degli elementi accessori.
2. In assenza del Piano del Colore approvato, gli interventi di manutenzione da effettuarsi sulle facciate degli edifici che comportino la modifica del colore della tinteggiatura esistente sono sottoposte alla procedura di cui al

precedente art. 105, comma 5; viceversa gli interventi manutentivi di semplice ripresa della coloritura originaria sono da considerarsi attività edilizia "libera" non soggetta ad all'autorizzazione sopra richiamata.

#### **Articolo 110 Coperture degli edifici**

1. Nei nuovi edifici, negli interventi di sostituzione edilizia o in caso di rifacimento delle coperture, è auspicabile prevedere il miglioramento delle caratteristiche d'isolamento termico, d'inerzia termica e di assorbimento delle polveri inquinanti delle strutture di copertura degli edifici.
2. Nelle aree del Centro Storico, fatte salve documentate diverse preesistenze storiche, tutte le coperture debbono presentare andamento a falda inclinata ove può essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso, a vasistas o bilico; inoltre i manti potranno essere esclusivamente in coppi o in laterizio di colorazione rosso-bruno, nel rispetto delle caratteristiche storico-tipologiche dei materiali. E' consentito l'impiego di materiali alternativi in grado di riproporre a vista analogo aspetto, qualora l'utilizzo dei coppi o dei laterizi non sia possibile per le caratteristiche tecniche e morfologiche della copertura.
3. Gli abbaini e le finestre sopra gronda che servono a dar luce a soffitte e locali sotto tetto, devono presentare un conveniente accordo con l'architettura del prospetto sottostante.

#### **Articolo 111 Illuminazione pubblica**

#### **Articolo 112 Griglie ed intercapedini**

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, i cui titoli abilitativi sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento, con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla;
2. per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

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

4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.

## **Articolo 113**

### **Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici**

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, i cui titoli abilitativi sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento, con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.

2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

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

4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.

5. Gli impianti terminali di pertinenza dei sistemi di condizionamento e delle pompe di calore, non possono essere collocati sui prospetti principali dei fabbricati o in facciata di diretta percezione visiva da spazio pubblico, fatte salve eventuali ed eccezionali motivate esigenze dettate da impossibilità di collocazione alternativa: in tal caso per gli apparati o i relativi volumi tecnici, dovrà essere garantito un posizionamento, eventualmente anche sulla copertura, tale da poter essere schermati alla vista, anche con utilizzo di verde pensile e/o con colorazione che si adatti alla finitura della facciata o della copertura.

#### **Articolo 114 Serramenti esterni degli edifici**

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 2,30 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
3. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.
4. Nelle aree del Centro Storico, i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in altro materiale in grado di riproporre a vista analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro di colore scuro; è consentita la posa di serramenti in vetro all'interno di muri e colonne dei loggiati in modo da occultare la vista dall'esterno del telaio.

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

Si rimanda al Regolamento Comunale di Polizia Urbana

#### **Articolo 116 Cartelloni pubblicitari**

1. I cartelli, le insegne e gli altri mezzi pubblicitari da posizionarsi all'esterno dei centri abitati sono disciplinati dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione.
2. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intendesse tutelare specifici contesti ambientali e paesaggistici, a seguito della definizione di ambiti urbani di interesse storico architettonico, potrà essere predisposto apposito Piano Generale degli impianti pubblicitari, con relative Norme Tecniche ambientali a cui fare riferimento per tutte le richieste riguardanti anche i mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato.

#### **Articolo 117 Muri di cinta e di sostegno**

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile

dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.

2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento; in presenza di strade fiancheggiate da muri di contenimento del terreno, con altezza media superiore a mt. 1,50, l'eventuale recinzione può essere collocata in corrispondenza della testata del muro stesso.

4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, possono essere realizzati in pietra o rivestiti in pietra locale; laddove tecnicamente possibile sono preferibili gli utilizzi di forme di contenimento attraverso tecniche di ingegneria naturalistica; sempre e comunque i muri realizzati in calcestruzzo semplice o armato dovranno essere mascherati con arbusti sempreverdi e con l'impiego di vegetazione.

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

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

7. I muri di contenimento in pietra o in laterizio, preesistenti nel territorio comunale, debbono essere adeguatamente mantenuti nel rispetto dei materiali originari: non è consentita la sostituzione dei medesimi o anche solo di parte di essi con muri in calcestruzzo; può essere eccezionalmente consentita la parziale ricostruzione in c.a. solo nella parte contro terra purché la parte esterna visibile mantenga l'aspetto materico del muro originario.

8. Eventuali deroghe alle prescrizioni dei commi precedenti possono essere concesse solo ed esclusivamente se adeguatamente motivate a fronte di particolari problematiche di carattere geologico e tecnico, in particolare con

riferimento alle pendenze naturali dei terreni, da certificare da parte di tecnico abilitato in conformità comunque alle prescrizioni di settore vigente.

**Articolo 118 Beni culturali ed edifici storici**

Tutti gli interventi edilizi riguardanti i beni architettonici/culturali e/o gli edifici di testimonianza storica come individuati ed elencati ai sensi di legge, debbono essere realizzati nel pieno rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e delle normative sovraordinate.

**Articolo 119 Cimiteri monumentali e storici**

Tutti gli interventi edilizi da realizzarsi all'interno del recinto cimiteriale di impianto storico-monumentale, debbono essere realizzati, nel rispetto anche delle disposizioni riportate nel piano regolatore cimiteriale e nel vigente "Regolamento di Polizia Mortuaria.

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

## **CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI**

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

Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

### **Articolo 122 Serre bioclimatiche o serre solari**

1. Le serre solari e/o bioclimatiche, così come i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (ad es. muri di accumulo, muri Trombe-Michel, camini solari, tetti captanti) sono considerati Volumi tecnici non computabili ai fini edificatori come Volume o Superficie Lorda.
2. Le serre solari, realizzate con le caratteristiche e nel pieno rispetto dei requisiti tecnici delle disposizioni regionali vigenti D.G.R. 45-11967/2009, rientrano esclusivamente nel computo della Superficie accessoria di cui all'art. 15 del presente Regolamento.
3. Nello spazio della serra solare non possono essere installati corpi ed apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine e apparecchi a fiamma libera; in ogni caso i serramenti di chiusura interposti tra la serra solare e i locali interni che si affacciano sulla stessa devono essere mantenuti.

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

1. L'installazione dei pannelli solari e fotovoltaici negli edifici esistenti deve essere realizzata in coerenza architettonica/compositiva delle caratteristiche tipologiche e formali sia del fabbricato interessato sia del contesto edificato circostante, al fine di salvaguardarne il complessivo decoro: particolare attenzione agli edifici classificati dal P.R.G.C. come di interesse storico – artistico o ambientale.
2. I pannelli debbono essere preferibilmente integrati nel manto di copertura dell'edificio.
3. Gli impianti tecnici di servizio, quali ad es. serbatoi, tubazioni di adduzione..) collegati ai pannelli debbono essere posizionati al di sotto della falda di copertura, o comunque all'interno del volume del fabbricato, al fine di occultarne la vista dall'esterno, salvo casi di comprovata impossibilità.

#### **Articolo 124 Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc. si veda Art. 110) 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. Nel caso di installazione di apparati o volumi tecnici in copertura, dovrà essere garantito un posizionamento tale da non renderli visibili dagli spazi pubblici: in alternativa possono essere celati alla vista con utilizzo di verde pensile e/o con colorazione che si adatti alla finitura della copertura e/o con superfici semiriflettenti con colorazione nei toni in grado di integrarsi al meglio con lo sfondo del cielo.
3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere preferibilmente incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede stradale; ovvero, è consentito installare i pluviali all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.
6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

#### **Articolo 125 Strade, passaggi privato e rampe**

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a. alla pavimentazione, se il comune la ritiene necessaria;

- b. alla manutenzione e pulizia;
  - c. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d. all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - f. all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
  4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
  5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 6,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
  6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
  7. Le strade private di lunghezza superiore a 15,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento adeguato alla sicurezza della circolazione veicolare (di norma non inferiore a 4 lux sul piano stradale).
  8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.
  9. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
  10. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
  11. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:
    - a. 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;

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

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

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

Nei casi di cui alle lettere a) e c) del comma 11. ed a) del comma 12 l'installazione del semaforo per regolare gli accessi alle rampe non è obbligatorio in edifici mono e bifamiliari.

12. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antidrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.: tale percorso può non essere realizzato in presenza di percorsi alternativi con scale o ascensori posti in adiacenza, o in caso di comprovata impossibilità negli interventi di recupero di edifici esistenti.
13. Le rampe esistenti possono essere mantenute nella situazione di fatto.

## **Articolo 126 Cavedi, cortili, pozzi luce e chiostrine**

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi. La superficie netta dei cortili non deve di norma essere inferiore ad un quarto della superficie complessiva delle pareti che li delimitano.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.
3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
  - altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 mq;
  - altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 mq;
  - altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 mq.
5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.
8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

#### **Articolo 127 Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni**

1. Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
4. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione.
5. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
6. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.

7. Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
8. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.

## **Articolo 128 Recinzioni**

1. Ad integrazione da quanto già prescritto al precedente art. 89 con riferimento alla complessiva "qualità urbana" degli interventi in aree a prevalente destinazione residenziale, di seguito si riportano le prescrizioni inerenti la realizzazione delle recinzioni in aree esterne a tali ambiti.
2. Nel territorio destinato ad usi produttivi e terziario / commerciali le recinzioni potranno avere un'altezza massima ml 3,00, purché opportunamente mascherate; ad integrazione di quanto disposto al precedente art. 89, comma 3, potranno anche essere costituite da cancellata di metallo di semplice fattura, da rete metallica o da muratura piena nei casi di esigenze di sicurezza o di occultamento alla vista dall'esterno di superfici ingombre di materiali
3. Nel territorio agricolo le recinzioni debbono essere realizzate in legno del tipo tradizionale a staccionata o con pali di legno, oppure in paletti di legno e filo teso per un'altezza massima di ml 2,00 o in alternativa con pali in ferro e rete metallica di altezza non superiore a ml 2,00 adeguatamente inserita in schermatura verde/arbustiva
4. In attesa della realizzazione delle strade e delle opere pubbliche previste dallo strumento urbanistico comunale nelle aree con destinazione d'uso pubblica, è consentita la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie.

## **Articolo 129 Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

1. Negli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione edilizia, è da favorire l'utilizzo di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e possibilmente riciclabili.
2. A tal fine, quali "linee guida" di riferimento nella scelta dei materiali e delle lavorazioni, si deve preferire:
  - L'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività ed a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC,

sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).

- l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione, favorendo la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).
  - l'utilizzo di materiali naturali e preferibilmente locali (se legnosi, non provenienti da specie protette, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale);
  - l'utilizzo di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente mantenibili;
  - l'impiego di materiali riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo, con riutilizzazione preferenziale dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno ove si colloca l'intervento.
3. Si raccomanda di utilizzare almeno il 30% dei rifiuti inerti derivati da opere di costruzione e demolizione per tutti gli interventi edilizi con finalità abitative e produttive. Nel caso in cui il progetto di urbanizzazione preveda la realizzazione di rilevati o riempimenti si raccomanda l'impiego di materiali e componenti derivanti da attività di riciclo di inerti per almeno il 50% del volume complessivo interessato.

#### **Articolo 130 Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

Ogni intervento di tipo edilizio di ristrutturazione complessiva, o di sostituzione edilizia o nuova costruzione, comporta l'obbligo di contestuale sistemazione dell'intera area di pertinenza asservita, con l'eventuale rimozione di fabbricati, e/o parti di essi, di manufatti e comunque con la sistemazione di tutto quanto possa essere considerato dall'Autorità Comunale, anche sentita la Commissione Edilizia, in contrasto con interessi pubblici, necessario a garantire il decoro complessivo dell'ambiente e del paesaggio.

#### **Articolo 131 Piscine**

#### **Articolo 132 Altre opere di corredo degli edifici**

1. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche

tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m.

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

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

## **TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

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

1. Il comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001, Titolo IV, dell'articolo 59 della L.R. 56/1977 e D.G.R. 40-5094/2012.
2. Il comune esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, il comune ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'amministrazione a spese del contravventore.
5. Il comune notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente.

### **Articolo 133 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

### **Articolo 134 Sanzione per violazione delle norme regolamentari**

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del regolamento edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal *D.P.R. 380/2001, Titolo IV* e dall'articolo 11 della L.R. 19/1999 previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Per quanto non disciplinato, in ordine alle sanzioni, dalla legge regionale di cui al comma 1, si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689.

## **TITOLO V NORME TRANSITORIE**

### **Articolo 136 Aggiornamento del regolamento edilizio**

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

### **Articolo 137 Disposizioni transitorie per l'adeguamento**

1. Fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della l.r. 19/1999, in luogo delle definizioni di cui alla Parte prima, Capo I (Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi), continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti alla data di approvazione del presente regolamento.
2. I nuovi piani regolatori generali, le loro revisioni e le varianti generali, adottati successivamente alla approvazione del presente Regolamento Edilizio (pubblicazione della presente deliberazione), devono adeguarsi alle definizioni uniformate.

\*\*\*\*\*

### **ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO:**

- Manuale patrimonio architettonico rurale
- Manuale per la valorizzazione del Paesaggio delle Terre del Sesia
- Scheda Comune di Romagnano Sesia
- Scheda Materiali

Scaricabili al seguente link

[www.terredelsesia.it/documenti/](http://www.terredelsesia.it/documenti/)

MANUALI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO OP.