Allegato alla deliberazione C.C. n. 17 del 15/06/2018

Comune di CALTIGNAGA

Provincia di NOVARA

REGOLAMENTO EDILIZIO

approvato con D.C.C. n. del

PARTE PRIMA
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA 5

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

CAPO II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA 14

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA…… 14

TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI …… 15

CAPO I SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI …….. 15

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…… 15

Articolo 46 Le modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, con specifiche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale…… 18

Articolo 47 Le modalità di coordinamento con lo SUAP…… 18

CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI …….. 19

Articolo 48 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati…….. 19

Articolo 49 Certificato urbanistico (CU) o Certificato di destinazione urbanistica (CDU)…… 19

Articolo 50 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi…… 19

Articolo 51 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità…… 20

Articolo 52 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni…… 20

Articolo 53 Pareri preventivi…….. 22

Articolo 54 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia…… 23

Articolo 55 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio… 23

Articolo 56 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti…….. 24

Articolo 57 Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili…….. 24

TITOLO II DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI …… 26

CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI …….. 26

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…… 26

Articolo 59 Comunicazioni di fine lavori…… 27

Articolo 60 Occupazione di suolo pubblico…… 27

Articolo 61 Comunicazioni di avvio delle opere relative alla bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellicietc…… 27

CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI …… 28

Articolo 62 Principi generali dell'esecuzione dei lavori…… 28

Articolo 63 Punti fissi di linea e di livello…….. 28

Articolo 64 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie…….. 29

Articolo 65 Cartelli di cantiere…….. 30

Articolo 66 Criteri da osservare per scavi e demolizioni…….. 31

Articolo 67 Misure di cantiere e eventuali tolleranze…… 32

Articolo 68 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera…….. 32

Articolo 69 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici…… 33

Articolo 70 Ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori…….. 34

Articolo 71 Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali…… 34

TITOLO III	DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE, FUNZIONALI ……	35
CAPO I	DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO ……	35
Articolo 72	Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici……..	35
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……..	36
Articolo 74	Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale……	37
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……	38
Articolo 76	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	39
Articolo 77	Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale……..	40
Articolo 78	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")……..	41
Articolo 79	Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa……..	41
CAPO II	DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO ……	43
Articolo 80	Strade……..	43
Articolo 81	Portici……	43
Articolo 82	Piste ciclabili……	44
Articolo 83	Aree per parcheggio……	44
Articolo 84	Piazze e aree pedonalizzate……	45
Articolo 85	Passaggi pedonali e marciapiedi……..	45
Articolo 86	Passi carrai e uscite per autorimesse……..	46
Articolo 87	Chioschi/dehor su suolo pubblico……	47
Articolo 88	Decoro degli spazi pubblici e servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato……	49
Articolo 89	Recinzioni……	50
Articolo 90	Numerazione civica……..	52
CAPO III	TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE ……..	53
Articolo 91	Aree Verdi……	53
Articolo 92	Parchi urbani……	54
Articolo 93	Orti urbani……	55
Articolo 94	Parchi e percorsi in territorio rurale……..	55
Articolo 95	Sentieri e rifugi alpini……..	55
Articolo 96	Tutela del suolo e del sottosuolo……..	55
CAPO IV	INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE ……	56
Articolo 97	Approvvigionamento idrico……	56
Articolo 98	Depurazione e smaltimento delle acque……	57
Articolo 99	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati……	59
Articolo 100	Distribuzione dell'energia elettrica……	59
Articolo 101	Distribuzione del gas……..	60
Articolo 102	Ricarica dei veicoli elettrici……	60
Articolo 103	Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento……	60
Articolo 104	Telecomunicazioni……..	61

CAPO V	RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO ……..	62
Articolo 105	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi……..	62
Articolo 106	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio……..	63
Articolo 107	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali……..	64
Articolo 108	Allineamenti……..	65
Articolo 109	Piano del colore……..	65
Articolo 110	Coperture degli edifici……	65
Articolo 111	Illuminazione pubblica……	66
Articolo 112	Griglie ed intercapedini……..	67
Articolo 113	Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici……	67
Articolo 114	Serramenti esterni degli edifici……	68
Articolo 115	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe……	69
Articolo 116	Cartelloni pubblicitari……..	70
Articolo 117	Muri di cinta e di sostegno……..	70
Articolo 118	Beni culturali ed edifici storici……	71
Articolo 119	Cimiteri monumentali e storici……..	71
Articolo 120	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani……	71
CAPO VI	ELEMENTI COSTRUTTIVI ……..	72
Articolo 121	Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche……..	72
Articolo 122	Serre bioclimatiche o serre solari……..	73
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 privati e rampe……..	76
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……..	81
Articolo 132	Altre opere di corredo degli edifici……..	82
TITOLO IV	VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO ……..	83
Articolo 133	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio……	83
Articolo 134	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori……..	83
Articolo 135	Sanzioni per violazione delle norme regolamentari……..	84
TITOLO V	NORME TRANSITORIE ……..	85
Articolo 136	Aggiornamento del regolamento edilizio……..	85
Articolo 137	Disposizioni transitorie per l'adeguamento……..	85

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^2).
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^2).
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^2/m^2).
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^2).

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^2).

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

Articolo 15 Superficie accessoria (SA)

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

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m^2).
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^2).
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^2).
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^3).
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 interrate, ove ritenga opportuno disciplinare tale fattispecie.

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

Articolo 31 Volume tecnico

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

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

Nei volumi tecnici rientrano le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori o dei montacarichi, torrini delle scale, camini, torri di esalazione,

ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e il condizionamento, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto, ecc….

Articolo 32 Edificio

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

Articolo 33 Edificio Unifamiliare

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

Articolo 34 Pertinenza

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

Articolo 35 Balcone

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

Articolo 36 Ballatoio

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

Articolo 37 Loggia/Loggiato

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

Articolo 38 Pensilina

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

Articolo 39 Portico/Porticato

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

Articolo 40 Terrazza

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

Articolo 41 Tettoia

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

Articolo 42 Veranda

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

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

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

Articolo 43 Indice di densità territoriale (DT)

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di densità territoriale si misura in metri cubi su metri quadrati (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.

CAPO II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA

Tutte le attività edilizie sono condotte nel rispetto della disciplina generale vigente, nazionale e regionale, come riportata nella rispettiva “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia” che qui si intende interamente richiamata nei suoi effetti operativi prevalenti.

La disciplina statale e regionale è articolata nella “Ricognizione” nelle seguenti categorie:

a. Disciplina dei titoli abilitativi, dell’esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità;
b. Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell’attività edilizia;
c. Vincoli e tutele;
d. Normativa tecnica;
e. Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti.

La raccolta aggiornata delle disposizioni nazionali, è allegato al testo approvato dell’”Intesa tra Governo, Regioni e i Comuni concernente l’adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell’articolo 4, comma 1 sexies, del D.P.R. 380/2001” come pubblicato sulla G.U. n° 268 del 16/11/2016, nei suoi aggiornamenti reperibile sul sito web della Presidenza del Consiglio dei Ministri e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, e consultabile al link:
http://regolamentoedilizio.net/allegato-b/

La raccolta aggiornata delle disposizioni regionali è reperibile sul sito web della Regione Piemonte, alla pagina “Aree tematiche\Urbanistica\Regolamenti edilizi” al link:
http://www.regione.piemonte.it/territorio/edilizia/dwd/PDF_Ricognizione2.pdf

La raccolta delle disposizioni e/o regolamenti correlati alla materia edilizia di competenza comunale sono reperibili sul sito web del Comune di Caltignaga al link:
http://www.comune.caltignaga.no.it/it-it/amministrazione/atti-pubblicazioni/regolamenti

In particolare, sul sito web comunale dedicato, (SUE)
https://www.pa-online.it/GisMasterWebS/SU/SU.aspx?IdCliente=TD0399&IdPage=SSU

sono reperibili tutte le informazioni inerenti:

a. Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso
b. Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e la modalità di controllo degli stessi
c. La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa

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 Comune di Caltignaga svolge tale funzione in forma associata con gli altri comuni aderenti all'"Unione novarese 2000".
3. 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.
4. Le istanze vengono presentate al SUE esclusivamente in forma telematica, attraverso il portale web a tal fine attivato.
5. 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.
6. 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=TD0399&IdPage=SSU

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 di Caltignaga esercita la funzione inerente il SUAP, in forma associata con gli altri comuni aderenti all'"Unione novarese 2000"..
3. Le pratiche vanno presentate telematicamente al seguente link :

https://www.pa-online.it/GisMasterWebS/SU/SU.aspx?IdCliente=TD0399&IdPage=SSU

45.3 Commissione edilizia

1. La commissione edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio: il Comune di Caltignaga svolge tali funzioni in forma associata con gli altri Comuni aderenti all' "Unione Novarese 2000".
2. Per le modalità di formazione e di funzionamento della Commissione Edilizia dei Comuni aderenti all'"Unione Novarese 2000", si rimanda allo specifico Regolamento vigente, reperibile al seguente link:

http://www.unionenovarese2000.it/ComRegolamenti.asp

45.4 Commissione locale per il paesaggio

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è istituita ai sensi della legislazione nazionale e regionale in materia per l'espressione dei pareri di competenza: il Comune di Caltignaga svolge tali funzioni in forma associata con gli altri Comuni aderenti all' "Unione Novarese 2000".
2. Per le modalità di formazione e di funzionamento della CLP dei Comuni aderenti all'"Unione Novarese 2000", si rimanda allo specifico Regolamento vigente, reperibile al seguente link:

http://www.unionenovarese2000.it/ComRegolamenti.asp

e scaricabile direttamente:

http://www.comune.faranovarese.no.it/it_it/download/regolamentocommissionelocalepaesaggio-pdf-6205-5-35-ff573e55c0c6af4693f2be232e9235db

45.5 Organo tecnico di VIA o di VAS (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, nonchè 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 fra quelle di competenza del SUAP.

CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

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

1. 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.

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 dall'amministrazione comunale, sentita la Commissione Edilizia, e concessa con provvedimento motivato sotto il profilo dell'interesse pubblico.
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 inidonee 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 affinchè la Regione adotti i provvedimenti cautelari, di inibizione e di sospensione, anche di opere in corso di realizzazione, ai sensi dell'art. 9bis L.R. 56/77 s.m.i.

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

1. La quota del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere corrisposta integralmente all'atto del rilascio o formazione del titolo abilitativo: a richiesta dell'interessato, può essere dilazionata in quattro rate uguali (corrispondenti al 25% dell'importo dovuto) di cui la prima da versarsi all'atto del rilascio o formazione del titolo abilitativo, le altre 3 con cadenza semestrale, con saldo da effettuare comunque entro la fine dei lavori se intervenuta prima dei 18 mesi previsti per la rateazione .
2. La quota del contributo commisurata all'incidenza del costo di costruzione, deve essere corrisposto integralmente all'atto del rilascio o formazione del titolo abilitativo, oppure, a richiesta dell'interessato, con le seguenti modalità:
- 40% all'atto di rilascio del titolo abilitativo;
- 40% alla realizzazione della copertura dell'edificio oggetto di intervento;
- 20% a saldo alla fine dei lavori.

3. Nel caso di corresponsione in forma rateale, gli importi delle rate successiva alla prima devono essere garantiti da apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, corrispondente all'importo delle rate non versate, polizza da produrre all'atto del rilascio o formazione del titolo abilitativo.
4. In caso di ritardato od omesso versamento degli oneri di urbanizzazione, si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n° 380/2001, nonché l'incameramento, da parte del Comune, delle fidejussioni di cui al comma 3.
5. Qualora vengano realizzate solo in parte o per intero le costruzioni per le quali sia stato versato il contributo di costruzione, il Comune, a seguito di richiesta da parte dell'interessato da formalizzare entro e non oltre 5 anni dal rilascio o formazione del titolo abilitativo, provvede al rimborso delle relative somme di competenza, con esclusione degli interessi; nel caso le costruzioni vengano realizzate solo in parte, il Comune, rimborserà la quota di contributo di costruzione corrispondente alla parte non realizzata, solo a seguito del rilascio della relativa variante al titolo abilitativo originario. Non si da luogo a rimborso per somme inferiori a 500,00 €.

6. Il contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera dter), del D.P.R. 380/2001s.m.i., sulla base delle indicazioni fornite dall'allegato A della D.G.R. 29 febbraio 2016 n° 22- 2974 e sue eventuali successive modifiche e integrazioni., viene applicato, determinato e corrisposto nel rispetto dei seguenti valori riferiti alle voci di costo ed ai parametri come definiti in ambito Comunale ai sensi della richiamata D.G.R.:

Valore di mercato (VM):

è determinato in base al prodotto della Superficie Lorda dell'intervento per i valori di mercato massimi stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI (espressi in €/mq) riferiti all'ultima rilevazione disponibile; per i cambi di destinazione d'uso in Variante che riguardano aree libere agricole/rurali e/o inedificabili, si debbono prendere come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale per la Regione agraria corrispondente, con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta; per le aree destinate ai servizi pubblici (artt.21 e 22 della L.R. 56/77 s.m.i.), alle altre attrezzature di interesse generale, si fa riferimento ai valori di monetizzazione delle rispettive aree omogenee in cui ricadono, come stabilite dai vigenti atti deliberativi comunali.

Costo di costruzione del fabbricato (CC).

è determinato sulla base del computo metrico estimativo, redatto e asseverato da tecnico abilitato, controfirmato dal proponente il titolo abilitativo, utilizzando i valori del Prezzario Regionale.

Costo per rendere idonea l'area (CI)

è determinato nella misura del 2% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)": comprende le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, ecc.

Costo delle spese tecniche (CP)

è determinato nella misura del 9% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)": include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.).

Onere complessivo (OC)

è determinato nella misura del 25% del "Valore di mercato del prodotto edilizio (VM)": comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, è espresso in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc.

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

I parametri correttivi da applicare in misura differenziata per interventi di rigenerazione e/o riqualificazione di aree già edificate, o di interventi su aree libere o non ancora urbanizzate, sono così definiti:

- 1 per interventi in aree di rigenerazione o riqualificazione di aree già edificate (sia del tessuto edificato residenziale che produttivo/commerciale);
- 1,5 per interventi in aree libere non urbanizzate adiacenti al tessuto edilizio esistente (contigue ad azzonamenti ricompresi all'interno della perimetrazione del Centro Abitato);
- 2 per interventi in aree libere a destinazione agricola, o comunque esterne ed isolate in riferimento alla perimetrazione di centro abitato.

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.
4. L'autorità comunale, entro un lasso temporale di norma non superiore a 30 giorni, rilascerà un pare 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.
5. Ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 2 del D.Lgs. 22/2016, il SUE di cui al precedente art. 45.1, fornisce agli interessati la necessaria attività di consulenza, funzionale all'istruttoria, in relazione all'individuazione della categoria di intervento a cui le principali opere edilizie appartengono e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte, esclusivamente in relazione alle attività elencate nella tabella A del D.Lgs. 222/2016.
6. Per il rilascio dei pareri preventivi e per lo svolgimento dell’attività di consulenza di cui al comma 5, è richiesto il solo pagamento dei diritti di segreteria vigenti.

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

1. 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.
2. Più in particolare, per quanto riguarda i procedimenti di natura edilizia, il Comune pubblica, ed aggiorna nel rispetto delle novità normative e regolamentari, sul proprio sito Web:
- la modulistica da presentare per ciascun procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare;
- i recapiti e le modalità per presentare i progetti di interventi edilizi o gli uffici a cui chiedere informazioni a riguardo di interventi in corso di esecuzione;
- l'organigramma degli uffici e del personale competente per i diversi procedimenti;
- le delibere, le disposizioni, le determine e tutti gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
- l'elenco dei procedimenti avviati riguardanti le richieste di formazione di titolo abilitativo;
- l'elenco delle autorizzazioni paesaggistiche presentate;
- il nominativi del Responsabile del Procedimento e/o del Dirigente cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento.

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 procedimentali 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

1. Il Comune di Caltignaga 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.
2. I concorsi di urbanistica o di architettura promossi dal comune, sono banditi a fronte di specifico "Regolamento di concorso" deliberato dalla Giunta Comunale ove sia previsto che la Commissione/Giuria di valutazione sia composta da non meno di 3 componenti con specifica competenza nelle materie oggetto di concorso e su segnalazione dei relativi Ordini professionali.
3. La procedura del Concorso dovrà essere gestita da un Responsabile nominato dal Comune all'interno del proprio Ufficio tecnico, che dovrà mettere a disposizione dei concorrenti:

- le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel bando di concorso elaborato sulla base di schemi prodotti con l'ausilio di Ordini ed associazioni professionali;
- le regole urbanistico/edilizie vigenti;
- il quadro dei vincoli eventualmente insistenti nell'ambito;
- le "linee guida" di indirizzo progettuale del Concorso.

4. Il Responsabile del concorso acquisisce preventivamente il parere degli Uffici, anche mediante richiesta di convocazione di conferenza dei Servizi qualora necessaria, e della Commissione Locale per il Paesaggio (se dovuto)

nel merito dei contenuti espressi nelle “linee guida” del concorso da fornire ai concorrenti.

5. Il Responsabile dovrà garantire il regolare svolgimento del concorso e l’adeguata pubblicità dell’iniziativa e dei suoi esiti anche con la pubblicazione in un’apposita pagina del sito web del Comune.

6. In ogni caso il Regolamento dovrà prevedere che le soluzioni progettuali da valutare in sede di concorso debbano sempre prevedere un’approfondita analisi del “paesaggio” dell’ambito in cui si colloca l’intervento/piano/progetto accompagnata da una coerente valutazione della relativa incidenza diretta ed indiretta sugli aspetti socio-economici, sulla componente naturalistica e sul patrimonio puntuale e diffuso dei beni culturali ed ambientali.

7. L’esito del Concorso non vincola o condiziona l’istruttoria del progetto/piano da parte degli Uffici comunali, degli Enti preposti ad eventuali autorizzazioni, e/o le eventuali valutazioni d’obbligo della Commissione Locale per il Paesaggio: in ogni caso tali valutazioni non potranno comunque discostarsi da quelle già espresse nel merito delle “linee guida” di cui al comma4 del presente Articolo e, se tali da incidere in maniera significativa sulla soluzione progettuale vincitrice del concorso, dovranno essere adeguatamente motivate.

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. 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.
2. 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 subordinata alla presentazione di una nuova S.C.I.A.
3. 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.
4. 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 concessione con allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere, nonché della descrizione delle relative opere provvisionali; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.
3. Il rilascio della concessione e la corresponsione del relativo canone di occupazione sono disciplinati da apposito "Regolamento per l'esecuzione di opere comportanti la manomissione di suolo pubblico", approvato dai Comuni aderenti all'""Unione Novarese 2000", che qui si intende interamente richiamato, consultabile al sito web comunale al seguente link
http://www.unionenovarese2000.it/ComRegolamenti.asp
4. 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 e/o impartite dall'Autorità Comunale; 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 al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm2, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

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 non inferiori a 0,50 m x 0,70 m 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, 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 la concessione 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, nonchè alle dimensioni dei volumi tecnici, si ritrova all’art. 6 della L.R. 19/11999 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 provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l’Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare 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 soprelevazione 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. I progetti di interventi edilizi e/o di trasformazione d'uso del suolo comportanti lavori di scavo in aree non vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (per le quali si applicano le disposizioni normative sovraordinate vigenti), ma comprese nelle zone a "Rischio Archeologico", come segnalate ed identificate dalla competente Soprintendenza Archeologica, devono essere sottoposti a segnalazione preventiva, da inviare contestualmente alla presentazione del progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio (in caso di SCIA la segnalazione deve essere inviata almeno 15 giorni prima dell'avvio dei lavori). Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere svolta nella prima fase di elaborazione progettuale.
3. 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.
4. 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
5. 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.
6. 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 climaalteranti, 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 dal suolo mediante 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.
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 manutenuti, 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

1. 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.

2. In questa ottica, in particolare per quanto concerne gli interventi da realizzarsi nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione, nelle aree agricole ed in quelle produttive o commerciali in diretta relazione visiva con il paesaggio agricolo, si debbono intendere qui richiamati gli specifici *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia",* approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 22 Marzo 2010, n. 30-13616, nell’ambito degli strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggi.

3. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica, i criteri preferenziali a cui deve indirizzarsi la richiamata flessibilità progettuale per la realizzazione di nuovi edifici in tutto il territorio comunale, in particolare per quanto concerne l’organizzazione degli spazi in funzione dell’orientamento del fabbricato, sono in via non esaustiva i seguenti:

a) l’asse longitudinale principale dell’edificio deve essere posizionato lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 45°;
b) gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest;
c) gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da zona tampone fra il fronte più freddo e gli ambienti maggiormente utilizzati;
d) le distanze tra gli edifici all’interno dello stesso lotto devono essere tali da garantire sulle facciate, nelle peggiori condizioni stagionali, il minimo ombreggiamento possibile. Per favorire un adeguato apporto energetico del sole nel periodo invernale, deve essere garantito il soleggiamento almeno dell’80% delle superfici finestrate dei piani non in ombra, requisito da verificare nelle condizioni stagionali peggiori;
e) le superfici vetrate devono essere collocate da sud-est a sudovest, e debbono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo. Al fine di limitare un apporto eccessivo del calore solare in estate, l’ombreggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti delle chiusure esterne degli spazi dell’edificio destinati ad attività principali deve essere almeno uguale all’80%.

4. I requisiti ed i criteri richiamati ai commi 1 e 2 e quelli elencati al comma 3, a seguito di specifico atto deliberativo assunto nel merito da parte del Comune, possono proporsi quali prestazioni integrative di qualità degli interventi edilizi idonee al riconoscimento di ulteriori incentivi oltre a quelli riportati all’articolo successivo.

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

1. Il Comune riconosce la priorità degli interventi edilizi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla rigenerazione urbana ed alla ridestinazione funzionale degli edifici dismessi, anche al fine di un efficace contenimento del consumo di suolo per edificazioni di nuovo impianto.
2. A tal fine, per favorire e stimolare la diffusione di tali interventi su tutto il territorio comunale, con riferimento alle tabelle ed alle deliberazioni già assunte e vigenti inerenti il contributo di costruzione (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione), si applicano le seguenti riduzioni incentivanti:

- per gli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia da effettuarsi sul patrimonio edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale, che non comportino incrementi di Volume (V) o di Superficie (SL), né modifica della destinazione d'uso, né incremento di carico urbanistico (CU), il contributo dovuto è limitato alla sola quota relativa al costo di costruzione ridotta del 10% rispetto ai valori vigenti;
- per gli interventi di ristrutturazione complessiva e di recupero funzionale, anche con mutamento di destinazione d'uso laddove consentito dallo strumento urbanistico, di interi fabbricati non più utilizzati da almeno cinque anni (dalla data di approvazione del Regolamento) per nessuna attività sia essa residenziale o produttiva o terziaria commerciale, è applicata una riduzione del 10% sull'intero contributo di costruzione (la non utilizzabilità intervenuta negli ultimi cinque anni deve essere adeguatamente certificata).

3. Inoltre, per favorire e stimolare l'impiego nell'edilizia di sistemi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica e alla diffusione di fonti rinnovabili, per tutti gli interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia, e di ristrutturazione riferiti all'intero fabbricato o a porzioni significative, anche comportanti incremento di carico urbanistico (CU), alla quota relativa agli oneri di urbanizzazione come deliberati e vigenti, si applicano le seguenti riduzioni:

A. 5% per edificio in Classe A e 10 % in Classe A+
B. 5% quando il fabbisogno energetico dell'edificio (elettrico e termico) è assicurato, in misura superiore al 20% dei minimi di legge prescritti, da energie prodotte da fonti rinnovabili o da specifici impianti di cogenerazione.
C. 3% in presenza di un miglioramento acustico (+20%) assicurato con riferimento ai valori limite di legge definiti dalle disposizioni in materia vigenti.
D. 5% per la realizzazione degli impianti di accumulo/recupero delle acque meteoriche di cui ai commi 3, 4 e 5 del successivo art. 97, solo ed esclusivamente per interventi di sostituzione/ristrutturazione o manutenzione per i quali lo strumento urbanistico non ne imponga già l'obbligatorietà.

Il rispetto delle prestazioni per il riconoscimento delle riduzioni, deve essere certificato dal tecnico abilitato in sede di progetto che, congiuntamente con il committente, è tenuto a sottoscrivere la relativa richiesta di riduzione: il raggiungimento delle prestazioni dichiarate dovrà essere certificato in sede di

dichiarazione di fine lavori. Il mancato rispetto dei livelli prestazionali dichiarati ai fini della riduzione, comporta la corresponsione della quota parte di oneri dovuti in relazione all'entità del contributo dovuto in base ai livelli prestazionali effettivamente soddisfatti.
4. Le riduzioni di cui al comma 3 sono tra loro sommabili, mentre le riduzioni di cui al precedente comma 2 sono da intendersi alternative a quelle di cui al comma 3.
5. Quale ulteriore misura incentivante per favorire soluzioni volte al miglioramento del rendimento energetico in edilizia, si richiamano le specifiche deroghe (ad es. "extra spessore" delle murature, premialità volumetrica + 5% ex art. 12 D.Lgs. 28/2011 ....), disposte dai provvedimenti legislativi nazionali e regionali, dei parametri per gli edifici di nuova costruzione, che possono essere applicate anche per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, 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 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/ m3, per le nuove costruzioni, e di 300 Bq/ m3 per gli edifici esistenti.
2. Analoghe raccomandazioni dovranno essere adottate per gli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che coinvolgano in modo significativo le parti a contatto col terreno.
3. 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.
4. 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.

5. 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.
6. 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, regionali 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:
   1. ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
   2. inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
   3. ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
b. per le costruzioni esistenti, nei casi di:
   1. interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
   2. interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

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.

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

1. Le caratteristiche funzionali e dimensionali delle strade pubbliche o ad uso pubblico, e le relative distanze da mantenere dal ciglio per le costruzioni ed i manufatti, sono riportate nello strumento urbanistico vigente.

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.
5. Il pavimento dei portici, gallerie e passaggi di transito pubblico, deve essere eseguito con materiale idoneo, secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale. Le soglie degli intercolonni devono essere realizzate con materiali aventi requisiti di durabilità, manutenibilità e monoliticità, quali, ad esempio, la pietra da taglio in masselli di conveniente lunghezza. Anche l'impianto di illuminazione deve essere approvato dall'Autorità Comunale.
La manutenzione e le riparazioni della pavimentazione dei portici spettano ai proprietari, salvo speciali convenzioni esistenti o da stipularsi. Sono a carico del Comune la manutenzione dell'illuminazione e la nettezza.
Il Comune ha facoltà di prescrivere la ricostruzione completa del pavimento quando, a suo giudizio, non lo ritenga più convenientemente riparabile.
6. Sotto i portici esistenti, le finestre per dar luce ai sotterranei potranno essere praticate nel pavimento, purchè chiuse da struttura di materiale idoneo, non liscio, posto a perfetto livello del suolo e disposto con distribuzione uniforme in fregio alla parete.
Negli intercolonni potranno essere aperte finestre non maggiore di m. 0,50 e lunghezza non superiore ad un metro, munite di idonea griglia, allo scopo di aerare i sotterranei.

Articolo 82 Piste ciclabili

1. Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.
2. In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'articolo 7 della l.r. 33/1990 sono previsti parcheggi per le biciclette, anche in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 8,comma 4, legge 2/2018: le dotazioni minime per le aree di pertinenza delle funzioni residenziali, produttive e commerciali private è da ritrovarsi all'art. 126, comma 9, mentre la dotazione minima di stalli per cicli, su sedime pubblico o ad uso pubblico, in prossimità degli edifici per attività e servizi pubblici non può essere inferiore ad un posto ogni 100 mq di Superficie Utile destinata alla funzione pubblica.
3. La realizzazione delle piste ciclabili è da condursi in coerenza alle disposizioni tecniche nazionali e regionali emanate in materia D.M. 30 novembre 1999 n. 557 "Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili", e D.G.R. 26 maggio 1997, n. 85-19500. "Norme Tecniche per la realizzazione delle piste ciclabili"

Articolo 83 Aree per parcheggio

1. In tutti i nuovi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, la realizzazione di parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico deve garantire un'adeguata permeabilità delle aree con l'utilizzo preferenziale di rivestimenti superficiali che consentano anche la crescita dell'erba (prati armati, autobloccanti forati …), con griglie antisdrucciolo e alberature ad alto fusto distribuite nell'area e in numero minimo di 1 essenza arborea ogni 30 mq.
I corselli di distribuzione interna dell'area a parcheggio debbono avere una dimensione minima di 5,50 ml.
2. In tutte le aree di parcheggio pubblico, di uso pubblico, o private, debbono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20, riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili; detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali o nelle vicinanze dell'edificio o attrezzatura a cui l'area di parcheggio si relaziona.
3. La dotazione di spazi per parcheggio privati, è prescritta nel rispetto delle disposizioni normative vigenti: in ogni caso tali spazi, comprensivi delle autorimesse e dei relativi spazi di manovra, dovranno risultare collegati in modo diretto, e facilmente percorribile, alla rete viaria di accesso, potranno essere ricavati sul lotto di pertinenza dell'edificio, utilizzando la relativa superficie libera, o al piano terreno o nel sottosuolo dell'edificio stesso, ove consentito, oppure anche in aree esterne al lotto, purché asservite con atto formale all'edificio di pertinenza.
4. Gli spazi aperti per parcheggio privati, che delimitano più di 20 posti auto, sono tenuti al rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2.

Articolo 84 Piazze e aree pedonalizzate

1. Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi di nuovo impianto la sistemazione esterna di piazze, spazi pubblici, aree pedonalizzate, deve prevedere adeguate superfici permeabili per almeno 1/3 delle aree, dotate di essenze arboree (preferibilmente 1 albero ogni 40 metri quadri).
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 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 interrate 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 comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorchè realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,40 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, 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 parapedonali 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.

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 6,00 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.
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. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implichino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
8. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'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/dehor 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. in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti
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. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, si definiscono "dehors" i manufatti a carattere precario e provvisorio costituiti da elementi singoli o aggregati, smontabili e comunque facilmente rimovibili, posati a tempo determinato su suolo pubblico o privato, gravato di servitù di uso pubblico, in prossimità di attività autorizzate in sede fissa, per somministrare al pubblico alimenti e bevande. L'installazione dei dehors è subordinata all'ottenimento di autorizzazione di occupazione suolo pubblico.
8. L'installazione di dehors è consentita esclusivamente al titolare di un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande autorizzato ad esercitare l'attività ai sensi della disposizioni normative regionali, esercizio che deve disporre di adeguati servizi igienici.
9. La superficie del dehors è data dall'area definita dalla proiezione a terra dei piani verticali, al cui interno sono comprese tutte le sagome e qualsiasi eventuale sbalzo di ogni componente del dehors.
10. L'occupazione di suolo pubblico deve realizzarsi in prossimità dell'attività autorizzata a somministrare al pubblico alimenti e bevande, facendo salvi i diritti di terzi: qualora il dehors sia posizionato in aderenza ad un edificio, deve essere prodotto il benestare del proprietario o dell'Amministratore dell'immobile e il nulla osta dei frontisti interessati, qualora la struttura venga collocata in posizione antistante ad un altro esercizio commerciale.
11. Al fine di consentire il transito pedonale deve essere garantita, in via generale, una distanza del dehors dall'edificio non inferiore a mt. 1,50. Per zone di rilevanza storico ambientale e per particolari casi correlati alla viabilità ed ad altri particolari situazioni, la larghezza del passaggio pedonale sarà stabilita caso per caso, su parere espresso dal Comando di Polizia Municipale.
12. Elementi e strutture che compongono o delimitano i dehors, incluse le proiezioni al suolo delle sporgenze delle coperture, devono coincidere con le dimensioni dell'area data in concessione. Sugli elementi e sulle strutture componenti i dehors non sono ammessi messaggi pubblicitari, né scritte, né disegni e loghi di alcun genere.

13. Nel caso in cui l’installazione sia realizzata, anche parzialmente, sulla carreggiata, l’ingombro del manufatto deve essere tale da mantenere liberi da qualsiasi tipo di occupazione gli spazi necessari al traffico dei mezzi di soccorso, oltre che dei mezzi adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani e, comunque, detti spazi non devono essere inferiori a metri lineari 3,50.
E’ vietato collocare dehors sulle piste ciclabili.
In ogni caso deve sempre essere garantito il rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche sia per quanto riguarda i dehors sia per quanto riguarda le zone circostanti a quelle interessate dall’installazione dei dehors e salvaguardati i valori estetici-ambientali.
14. L’occupazione non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale/orizzontale presente. I dehors non devono arrecare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e il relativo Regolamento di Attuazione.
15. I dehors non devono interferire con reti tecniche o elementi di servizio (es. chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori di servizi erogati) che ne limitino il funzionamento, l’utilizzo o la manutenzione, se non per i casi esplicitamente ammessi in sede di autorizzazione, previo specifico nulla osta da parte dei Servizi Comunali Competenti. I dehors non devono altresì occultare la vista di targhe, lapidi, cippi commemorativi, semafori, cartellonistica stradale e limitazione visiva di sicurezza alla circolazione stradale.

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

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. Salvo diversa prescrizione di P.R.G., è vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, 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. (si veda “Regolamento” vigente di cui al comma 3, art. 60)
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 riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
8. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nel *presente Capo all’articolo 86*, semprechè 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 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 105.

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. Nelle parti di territorio ad usi residenziale, produttivo, terziario e ricettivo, le recinzioni di nuova costruzione prospettanti su strada o su spazi pubblici non potranno superare l'altezza massima di ml 1,80: dovranno essere costituite da un cordolo continuo per un'altezza massima di ml 0,80 e la barriera superiore dovrà preferibilmente essere costituita da una cancellata in profilati metallici di semplice fattura o comunque, se realizzata con diversa tipologia, garantire una parte a giorno pari ad almeno il 50% della superficie totale della recinzione stessa;

4. In tali aree le recinzioni a tutta altezza, in mattoni a vista o intonacate, prospettanti su strada o su spazi pubblici, potranno essere autorizzate solamente nel caso in cui sia opportuno riproporre situazioni di continuità con preesistenze o con elementi che caratterizzano il contesto ambientale.

5. Nelle parti di territorio ad usi residenziale, produttivo, terziario e ricettivo, le recinzioni poste a confine tra diverse proprietà private non potranno superare l'altezza massima di ml 2,20 e dovranno essere costituite da barriere in rete metallica, su eventuale cordolo con altezza massima di ml 0.50, preferibilmente

affiancate da siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla, ovvero a tutta altezza, in mattoni a vista o intonacate.
6. Nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo Strumento Urbanistico Generale, le nuove recinzioni ammesse, prospettanti su strada o su spazi pubblici, potranno essere costituite da muri in pietra a vista o in mattoni intonacati, con copertina in pietra naturale o in coppo e con altezza massima di ml 2,20, o del tipo a giorno in profilati metallici a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, con altezza massima di ml 0,80, copertina superiore in analogo materiale, con altezza massima complessiva di ml 2,20; eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte, saranno ammesse solo in ragione di allineamenti con elementi contigui.
7. Nelle parti di territorio a destinazione agricola, le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,80; tali recinzioni dovranno preferibilmente essere affiancate da siepi sempreverdi.
8. Nelle parti di territorio a destinazione agricola, recinzioni a tutta altezza, in mattoni a vista o intonacate, potranno essere autorizzate solamente nel caso in cui sia opportuno riproporre situazioni di continuità con preesistenze o con elementi che caratterizzano il contesto ambientale.
9. 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.
10. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono, fatto salvo quanto contenuto nei commi precedenti, quelli di comune commercializzazione e conformi alle tipologie presenti nelle aree circostanti.
11. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono, fatto salvo quanto contenuto nei commi precedenti quelli di comune commercializzazione e conformi alle tipologie presenti nelle aree circostanti.
12. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni di cui ai commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.
13. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni non devono avere altezza superiore a 3,00 m (2,20 verso spazi pubblici) e 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.
14. 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.

15. 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.
16. Sono fatte salve eventuali diverse prescrizioni specifiche riportate nello strumento urbanistico vigente, riferite alla realizzazione di recinzioni in particolari Ambiti normativi.

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. 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, affinchè 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.
6. Sui lotti edificati, od in corso di edificazione, l’area libera da costruzioni e da diverso trattamento delle superfici deve opportunamente essere mantenuta a verde con adeguata piantumazione. Negli edifici condominiali (minimo 6 unità residenziali) di nuova costruzione o ristrutturazione, dovrà essere prevista in sede di progettazione la sistemazione degli spazi a verde, anche ai fini della parziale conservazione della permeabilità del suolo nel rispetto dei parametri indicati dallo strumento urbanistico.
7. In presenza di autorimesse sotterranee, la soletta di copertura delle medesime deve essere preferibilmente sistemata a verde (compatibilmente con le esigenze di aerazione) mediante sovrapposizione di uno strato di terra di adeguato spessore.
8. Gli alberi di particolare pregio ambientale esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti, se non per ragioni di risanamento ecologico certificate da tecnico abilitato, e previo conseguimento di autorizzazione.

Articolo 92 Parchi urbani

1. Ai fini del presente Regolamento, per “parco urbano” s’intende una porzione di terreno nella disponibilità pubblica, che per le caratteristiche funzionali, le dotazioni verdi, le modalità d’uso, risultino adeguatamente attrezzate (anche per il gioco), con criteri progettuali e gestionali che ne rendano riconoscibile la specifica destinazione sociale, ricreativa e didattica, atta a garantire la fruibilità pubblica.

2. L’Amministrazione comunale garantisce la gestione dei parchi urbani, delle aree verdi pubbliche e delle alberature in esse collocate, con lo scopo di massimizzarne la funzione estetica, ricreativa, paesaggistica ed igienico – sanitaria: a tale scopo all’Ufficio Tecnico comunale è affidata:

- la gestione del verde nella disponibilità pubblica, con i conseguenti e necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la verifica, la vigilanza ed il controllo sia della progettazione sia della realizzazione delle attrezzature e degli impianti vegetali dei parchi urbani;
- la verifica di conformità della progettazione delle aree verdi (attrezzate e non) e della loro corretta esecuzione in conseguenza delle cessioni e/o assoggettamenti ad uso pubblico previsti all'interno dei piani urbanistici esecutivi.

L’Ufficio Tecnico comunale si avvale della collaborazione della Polizia municipale per le attività di controllo.

3. Nei parchi pubblici e nelle aree verdi attrezzate è consentito il libero accesso nell’intero arco temporale della giornata, fatte salve diverse e specifiche regolamentazioni: in presenza di aree recintate l’apertura al pubblico è garantita in funzione di orari da esporre obbligatoriamente agli ingressi dei relativi parchi.

4. Nei parchi pubblici e nelle aree verdi attrezzate è vietato l’accesso e la sosta di veicoli a motore, ad eccezione dei mezzi di soccorso, dei mezzi delle forze di polizia e dei mezzi adibiti alla manutenzione; ove non espressamente vietato, i velocipedi possono circolare sui vialetti asfaltati e/o in terra battuta con esclusione in ogni caso dei manti erbosi.

5. Inoltre, fatte salve diverse specifiche prescrizioni, è fatto divieto di:

- recare danni alla vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea, nonchè posizionare corpi illuminanti e cavi elettrici sulle alberature, affiggere cartelli/insegne con chiodi sui tronchi, in assenza di specifica e motivata autorizzazione da parte dell’autorità comunale;
- calpestare i manti erbosi in presenza di divieto specificato in loco;
- campeggiare, accendere fuochi o preparare braci e carbonelle;
- provocare danni a monumenti, a strutture o attrezzature;
- abbandonare rifiuti, smaltire inquinanti o acque di lavaggio;
- svolgere attività che emettano suoni e rumori di intensità superiore a quella ammessa ai sensi della vigente Classificazione acustica.

6. Nei parchi pubblici e nelle aree verdi attrezzate è consentito l’ingresso di animali domestici, solo qualora il divieto non sia specificato in loco, e con l’obbligo tassativo, che gli animali siano tenuti al guinzaglio e che da parte dei proprietari vengano rimosse adeguatamente tutte le deiezioni solide.

Articolo 93 Orti urbani

1. Ai fini del presente Regolamento, per “orto urbano” s’intende una porzione di terreno nella disponibilità pubblica, che il Comune può concede in uso a titolo temporaneo, su area adeguatamente attrezzata allo scopo, destinata alla coltivazione di ortaggi, piccoli frutti e fiori, nel rispetto di modalità da prevedere in apposito specifico Regolamento.
2. Il Comune, per favorire opportunità di aggregazione, socializzazione e qualificazione del tempo libero, promuove l’organizzazione di orti urbani al fine di incentivare il presidio, la rigenerazione del suolo, le attività ricreative, la coltivazione senza fini di lucro, nonché la partecipazione stessa dei cittadini alla vita collettiva: le modalità di assegnazione, di gestione e di individuazione nell’ambito dei sedimi nella disponibilità pubblica, saranno oggetto di specifico Regolamento da adottare da parte dell’Amministrazione Comunale
3. L’area complessiva destinata ad orti dovrà essere adeguatamente recintata a cura del Comune, mentre ogni singolo appezzamento assegnato dovrà essere opportunamente recintato con materiali omogenei eventualmente forniti dallo stesso Comune con messa in opera a carico dell'assegnatario; ogni singolo appezzamento dovrà essere dotato di contenitore per il ricovero degli attrezzi di piccole dimensioni (con caratteristiche e dimensioni da indicare nel Regolamento), nonché di allaccio alla rete idrica per l'irrigazione.
4. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle strutture comuni di competenza dell'area, ospitante gli orti compete al Comune, mentre la manutenzione ordinaria dei singoli appezzamenti, così come quella ordinaria e straordinaria delle essenze vegetali e degli alberi presenti all’interno di essi, compete ai soggetti assegnatari.

Articolo 94 Parchi e percorsi in territorio rurale

Articolo 95 Sentieri e rifugi alpini

Articolo 96 Tutela del suolo e del sottosuolo

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'approvigionamento di acque potabili, destinate al consumo umano; l'approvigionamento 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 dei acqua potabile e per concorrere al rispetto del criterio di invarianza idraulica, in tutti gli edifici di nuova costruzione o negli interventi su quelli esistenti, come disciplinato in sede di strumento urbanistico comunale, debbono 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, tutte 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.
5. Il volume della vasca di accumulo, nel rispetto dei parametri minimi prescritti dallo strumento urbanistico vigente, deve essere dimensionato in relazione a:

- il volume complessivo di acqua captabile determinato dalla superficie di captazione e dal valore medio delle precipitazioni in sede locale;
- al fabbisogno idrico specifico per i diversi utilizzi a cui l'acqua recuperata viene destinata;
- al periodo di secca di precipitazioni.

La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per gli ingressi, di uno sfioratore sifonato collegato o al sistema disperdente interno al lotto di pertinenza o all'eventuale tombinatura comunale per smaltire l'eventuale acqua in eccesso, e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria ai riutilizzi previsti. L'impianto idrico così realizzato non può essere collegato alla normale rete idrica interna di

approvigionamento, e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura “acqua non potabile” secondo la normativa vigente.

6. 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; a tal fine è da ritenersi sempre obbligatoria:

- la contabilizzazione separata ed individuale del consumo di acqua potabile;
- l’installazione di cassette di scarico dei vasi igienici con dispositivi per la regolazione del flusso di acqua (doppio pulsante, “acqua stop” ...);
- l’installazione di rubinetteria con flussi aerati / riduttori di flusso / dispositivi frangigetto;
- dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori negli edifici pubblici o privati con rilevante frequentazione pubblica (grandi uffici, medie e grandi strutture di vendita ...).

Articolo 98 Depurazione e smaltimento delle acque

1. Tutti gli edifici, per poter essere utilizzati, debbono possedere, in misura adeguata alla propria destinazione, adeguati impianti e reti consoni a garantire lo smaltimento delle acque reflue e la relativa depurazione; in generale lo smaltimento si realizza con l’attacco alla rete di fognatura pubblica, con le modalità e le caratteristiche prescritte dal soggetto erogatore del servizio.

2. Gli insediamenti, installazioni o edifici isolati, e quelli non serviti da pubblica fognatura, possono recapitare i propri scarichi :

- sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo;
- in corso d’acqua superficiale;

esclusivamente nel rispetto dei limiti di legge e delle norme tecniche regionali vigenti in materia.

3. Nel rispetto delle norme vigenti, le acque reflue debbono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e convogliate al recapito finale mediante canalizzazioni senza interruzioni. Le reti interne devono essere realizzate interamente nel sedime di proprietà privata del/dei, fabbricato/i, pertinenze incluse, o nell’area pavimentata di cui sono al servizio. Le tubazioni delle reti devono essere realizzate con materiali, spessori, diametri e giunzioni che ne garantiscano la funzionalità idraulica, la sicurezza statica e la tenuta, anche con riguardo alle possibili sovrappressioni in esercizio.

4. Nei lotti di nuova edificazione non è consentito convogliare le acque meteoriche nella pubblica fognatura: tali acque dovranno essere smaltite tramite pozzi perdenti interni alle superfici fondiarie di pertinenza.

5. La rete nera, la rete meteorica e la eventuale rete delle acque reflue industriali di un insediamento devono essere distinte e separate e mai in comunicazione l'una con l'altra.

6. Negli insediamenti produttivi/artigianali, la rete delle acque industriali può eventualmente confluire nella rete delle acque domestiche in un unico punto sempre posizionato a valle dell'impianto di depurazione; a monte della confluenza va posizionato un pozzetto d'ispezione, agevolmente accessibile, per il prelievo di campioni; qualora le acque meteoriche possano risultare contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nelle aree scoperte / pavimentate dell'insediamento, si deve provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno essere convogliate nella rete delle acque reflue industriali.

7. Fatto salvo quanto prescritto al precedente comma 5., la confluenza tra la rete delle acque domestiche e quella della acque meteoriche è ammessa solo nel caso di recapito finale costituito da fognatura di tipo misto, immediatamente a monte della cameretta terminale.

8. La cameretta terminale, posta al confine della proprietà privata con lo spazio pubblico, deve essere posizionata in uno spazio della proprietà facilmente accessibile; deve contenere un gruppo ispezione / sifone / braga allineato con la tubazione di allacciamento alla fognatura pubblica.

9. La quota di uscita sulla sede stradale del condotto di allacciamento di una rete interna di pertinenza privata, è definita dal gestore del Servizio in riferimento alla quota di scorrimento ed alle caratteristiche del condotto di fognatura pubblica presente.

10. La realizzazione, la manutenzione e l'adeguamento delle reti di fognatura interne degli insediamenti sono di esclusiva pertinenza dei proprietari, i quali hanno l'obbligo di garantire un efficiente stato di manutenzione della rete per mezzo di controlli periodici (di norma almeno ogni 4 anni): è a carico degli stessi proprietari l'eventuale responsabilità per danni derivanti da carenze e/o difetti di manutenzione.

11. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli impianti di smaltimento, in tutti i casi in cui vi siano adeguati spazi liberi di pertinenza degli edifici (in particolare per attrezzature produttive, commerciali o per il tempo libero) è favorita anche la depurazione delle acque nere da realizzarsi mediante sistemi naturali quali la fitodepurazione, ed il riutilizzo delle acque depurate per irrigazione o la restituzione al ciclo naturale attraverso la rete delle acque bianche o il convogliamento diretto alla rete idrografica.

Articolo 99 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Negli interventi di nuova costruzione di integrale ristrutturazione e di sostituzione edilizia, debbono sempre essere previsti appositi spazi, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, tali da garantire il decoro degli edifici e dell'ambiente circostante
2. Per quanto possibile, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, a cura della proprietà, dovrà essere predisposta un'area o un locale, a livello del suolo (piano terreno), nel quale collocare i recipienti mobili atti a raccogliere i rifiuti urbani, (almeno quelli dedicati al conferimento di plastica, carta e vetro) in posizione tale da non arrecare disturbo olfattivo ai residenti.
3. I locali destinati alla raccolta dei rifiuti sono considerati volumi tecnici.
4. La realizzazione delle canne di caduta dei rifiuti è sempre vietata in tutti gli interventi edilizi.

Articolo 100 Distribuzione dell'energia elettrica

1. Oltre a quanto disposto ai precedenti articoli per quanto riguarda gli approvigionamenti e gli smaltimenti delle acque, tutti gli edifici devono essere dotati delle necessarie canalizzazioni interne per i servizi di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori del servizio.
2. Le dotazioni, gli impianti e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi di cui al comma precedente sono a totale carico dei richiedenti.
3. I progetti allegati alle richieste di rilascio dei titoli abilitativi edilizi devono sempre prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista all'atto della presentazione del progetto.
4. Di norma è vietata la posa di cavi e di impianti a rete sulle facciate degli edifici, fatte salve diverse disposizioni settoriali: quelli esistenti dovranno essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione sulle facciate. Tutti i cavi dovranno essere incassati e distribuiti sottotraccia in facciata o all'interno del fabbricato attraverso colonne montanti nel corpo scala.
5. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, nei fabbricati interessati dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni nonchè per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici dei servizi. Tali nicchie, se tecnicamente possibile, dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada o spazio pubblico degli edifici interessati.

Articolo 101 Distribuzione del gas

1. Si richiamano le disposizioni di cui all'articolo precedente, nel rispetto delle normative settoriali di competenza.
2. Con riferimento ai contenuti del comma 4 dell'art. 100, le tubazioni di distribuzione del gas, in caso di immobili vincolati o di interesse storico, dovranno essere incassati e/o inseriti armonicamente nelle facciate nel rispetto dei decori architettonici, con parere espresso dalla Commissione Locale del Paesaggio.

Articolo 102 Ricarica dei veicoli elettrici

1. 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. Ad integrazione e specificazione di quanto riportato al successivo art. 123, nelle aree agricole i pannelli solari e fotovoltaici devono essere collocati prioritariamente sulle falde di copertura degli edifici costituenti il nucleo aziendale. Può essere consentito collocare i pannelli a terra, o comunque all'esterno delle aree di pertinenza degli edifici costituenti il nucleo aziendale, solo ed esclusivamente in assenza di opere che alterino in modo permanente la destinazione agricola del terreno, e 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 trasmittenti, 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;
- non essere realizzate sulla falda di corrispondenza al prospetto principale del fabbricato, di affaccio sullo spazio pubblico.

3. Le antenne e gli apparati di cui al presente articolo non possono in ogni caso essere installate su edifici collocati nelle aree del Centro Storico.

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 storico-artistiche 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. Il colore della tinteggiatura dovrà uniformarsi ai colori chiari della gamma terrosa, per le costruzioni del centro storico.
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.
8. In caso di arretramenti di recinzioni e fabbricati, la proprietà sarà tenuta a sistemare, qualora sia necessario, oltre al sedime della zona di arretramento anche i fianchi e frontespizi laterali e ad eseguire inoltre quelle opere che l’Autorità Comunale crederà di prescrivere, ivi compreso il risvolto di gronde e cornici di decorazione.

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 ammessi nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione è fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale ed in particolare::

a) finitura delle facciate con intonaco per esterni civile a grana fine, colorato in toni tradizionalmente in uso; soglie e davanzali in pietra, muratura intonacata o manufatti in cotto, con esclusione di marmi lucidati;
b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegola in legno a vista; sono consentiti i cornicioni in muratura intonacata, sagomati secondo i profili tradizionali;
c) balconi ed eventuali modiglioni di sostegno in pietra naturale o, nel caso di rinnovo degli elementi, il mantenimento dei materiali esistenti; ringhiere a giorno in profilati di ferro con ripresa dei motivi decorativi originari, ove preesistenti o ricostruibili, oppure a disegno semplice a bacchette verticali;
d) tubazioni, cavi e manufatti delle reti di distribuzione dovranno essere collocati con soluzioni di posa tali da non interferire con i caratteri compositivi delle facciate dell’edificio.

Tutti i materiali da utilizzare per la realizzazione delle opere sopra elencate dovranno essere specificati nei disegni di progetto, e adeguatamente motivati nella relazione descrittiva; la scelta dei materiali sarà sottoposta al parere della Commissione Locale del Paesaggio che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche dei materiali non consoni.
E’ prescritto il mantenimento degli elementi decorativi presenti, degli intonaci decorati, delle meridiane, degli affreschi, dei piloni votivi e delle iscrizioni murali quali le datazioni presenti sui portali degli edifici.

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 1,80 m;
b. presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;

non devono:

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

2. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali di comune commercializzazione e comunemente utilizzati a tale scopo, fatte salve, per alcune zone del territorio comunale, eventuali prescrizioni più restrittive stabilite dalle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale; 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. 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,50 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
b. 1,20 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,50 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.
c. 0,05 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,50 m.

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

Articolo 108 Allineamenti

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.

Articolo 110 Coperture degli edifici

1. Nei nuovi edifici, negli interventi di sostituzione edilizia o in caso di rifacimento delle coperture, è sempre prescritto il miglioramento delle caratteristiche di isolamento termico, di inerzia termica e di assorbimento delle polveri inquinanti delle strutture di copertura degli edifici: all'esterno delle aree del Centro Storico, tale miglioramento può essere ottenuto anche mediante la realizzazione di tetti piani coperti a verde e di giardini pensili.
2. Nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione,, fatte salve documentate diverse preesistenze storiche, è fatto specifico obbligo di utilizzare:

- manti di copertura in coppi o tegole di tipo portoghese; sono consentiti sistemi di sostegno del manto di copertura (ad esempio del tipo ondulato a lastre) a condizione che non siano visibili dall'esterno dell'edificio e mantengano la pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di manto prescritto;
- gronde e pluviali in rame naturale, con esclusione delle finiture con vernici conservanti trasparenti, o in lamiera zincata colorata; sono consentiti gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali; sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione;
- camini con canne in muratura in mattoni pieni, a vista o intonacata, teste di camino con coperture delle teste in cotto o in lastre di pietra naturale;

è comunque prescritta la conservazione ed il ripristino delle tipologie originarie; sono esclusi i manufatti prefabbricati in cemento.

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.

4. I fumaioli, per combustibili solidi (carbone e legna) non possono essere collocati a distanza inferiore ai due metri dalla fronte della casa verso strada, salvo il caso di particolari soluzioni architettoniche in edifici isolati ed arretrati o ricadenti nel perimetro del centro storico. Dovranno essere solidamente costruiti e saranno inoltre, possibilmente, di modello uniforme e convenientemente disposti per il loro migliore aspetto.

Articolo 111 Illuminazione pubblica

1. Il Comune favorisce e promuove su tutto il territorio un'efficace azione di prevenzione dell'inquinamento luminoso: a tal fine tutti gli interventi da effettuare sugli edifici debbono essere condotti nel pieno rispetto dei requisiti tecnici minimi per i gli impianti d'illuminazione esterna sia pubblici che privati, anche per il rifacimento di quelli esistenti, come indicati nell'Allegato A della L.R. 3/2018.

2. I proprietari degli immobili sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica.

3. Gli impianti di illuminazione privata (faretti, lampioncini anche finalizzati all'illuminazione di mezzi pubblicitari di pertinenza della relativa attività), con fascio luminoso direttamente percepibile da vie e/o piazze pubbliche debbono presentare i seguenti requisiti:

- debbono inserirsi armonicamente nel contesto circostante e non debbono riportare alcuna scritta, logo o marchio;
- il fascio luminoso proveniente deve di norma essere indirizzato dall'alto verso il basso e non potrà mai, per nessun motivo,essere rivolto direttamente od indirettamente verso il senso di marcia della viabilità interessata;
- non devono costituire intralcio alla circolazione, non devono impedire la corretta visione della segnaletica stradale e degli impianti semaforici; in prossimità delle intersezioni o di punti di potenziale pericolosità viabilistica, gli apparecchi di illuminazione privata devono conformarsi a principi di minimo impatto visivo;
- se prevista l'installazione di più apparecchi, dovranno essere realizzati in virtù di progetto unitario con tipologia e misure uniformi tra loro;
- possono sporgere sul sedime pubblico solo nella misura necessaria a garantirne la loro funzionalità, con le seguenti prescrizioni minime: altezza di posa minima dal suolo non deve essere inferiore a centimetri 250 dall'antistante marciapiede; se sporgenti oltre 4 cm., l'altezza minima deve essere almeno centimetri 350 in presenza di strade con marciapiedi a raso e/o di larghezza inferiore a metri 8,00.

4. In ogni caso, in tutti gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia, e negli interventi su edifici esistenti che ne prevedano il rifacimento, per l'impianto esterno di illuminazione, percepibili da spazio pubblico, è sempre obbligatorio:

- l’installazione di interruttori crepuscolari;
- l’utilizzo apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (lampade a vapori di sodio ad alta pressione, ioduri metallici, LED, induzione elettromagnetica .....), di colore naturale e non giallo, o di dispositivi azionati da sensori di presenza ove risulti funzionale;
- il pieno rispetto della normativa vigente in tema di inquinamento luminoso.

Articolo 112 Griglie ed intercapedini

Si rimanda ai contenuti specifici di cui al successivo art. 127.

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 rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.
5. Sono sempre vietate nuove installazioni di antenne paraboliche di ricezione sui balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, o in giardini e cortili, qualora le stesse antenne siano direttamente visibili dal piano stradale delle pubbliche vie o piazze.
6. Le antenne paraboliche devono essere dimensionate forme più ridotte possibili, con colorazione in grado di mimetizzarsi con il manto di copertura, presentare un solo logotipo di dimensioni non superiori a cm. 15x30 e comunque tale da non superare 1/10 della superficie della parabola; di norma, nel rispetto degli standards costruttivi maggiormente diffusi, devono presentare un diametro massimo di 120 cm. in caso di impianto collettivo e 100 cm. in caso di edifici unifamiliari. Esigenze particolari, adeguatamente motivate e

documentate, che dovessero richiedere differenti dimensioni dovranno essere valutate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

7. 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 spazi o 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.

8. In ogni caso la posa a sporgere oltre il filo della facciata è ammessa soltanto sui prospetti secondari non direttamente prospicienti su spazi pubblici e non visibili da detti spazi pubblici. Nelle aree del Centro Storico, di norma, gli impianti sono da collocare negli affacci interni dei fabbricati o in posizione non percepibile dallo spazio pubblico.

9. Nelle nuove costruzioni, sostituzioni edilizie e ristrutturazioni riguardanti edifici con più di due unità immobiliari, l'impianto di condizionamento-raffrescamento è da realizzarsi preferibilmente con modalità centralizzate.

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 2,50 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,00 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

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

4. Nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione, è fatto obbligo di utilizzare:
   - serramenti esterni dei locali di abitazione in legno naturale o colorato;
   - serramenti esterni dei locali destinati agli altri usi consentiti e collocati al piano terra degli edifici, in acciaio o alluminio colorato con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;
   - persiane in legno naturale o colorato con l'esclusione di chiusure avvolgibili;
   - portoni carrai e portoncini per ingressi pedonali in legno naturale o colorato secondo le tipologie tradizionalmente in uso;

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

1. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
2. L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
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 o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui al precedente art. 60, commi 3, nonché le disposizioni per il pubblico decoro di cui all’art. 105.
7. Il comune, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.
8. Nel caso in cui nei nuovi edifici siano previsti al piano terreno locali a destinazione commerciale, a pubblici esercizi o similari, devono essere predisposti appositi spazi per le insegne, che consentano collocazioni ordinate, allo stesso livello e con pari sporgenza.
9. Nelle aree del di Nuclei di Antica Formazione, le insegne ed ogni altra forma di segnalazione degli insediamenti terziari, direzionali e commerciali, debbono essere realizzate, previo parere preventivo della Commissione Locale del Paesaggio, con tipologia e disegno adeguati al contesto edilizio e, comunque, con l’esclusione di manufatti retroilluminati.

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. In ogni caso all'interno del Centro Abitato è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari in posizioni tali da occultare la visibilità dagli spazi pubblici di tutti i Beni individuati dallo strumento urbanistico vigente di interesse storico-architettonico (di norma a distanze lineari inferiori a 100 ml misurate su sedimi pubblici).

Articolo 117 Muri di cinta e di sostegno

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2,50 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 2,50 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in materiali conformi alle tipologie presenti nelle aree circostanti.
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.

Articolo 118 Beni culturali ed edifici storici

1. Tutti gli interventi edilizi riguardanti i beni architettonici/culturali e/o gli edifici di testimonianza storica come individuati ed elencati ai sensi di legge nello strumento urbanistico comunale, debbono essere realizzati nel pieno rispetto delle specifiche “Prescrizioni particolari” ivi riportate, oltre che, per quanto non diversamente compatibili, con tutte le disposizioni riportate nel presente Regolamento.

Articolo 119 Cimiteri monumentali e storici

1. In aggiunta e ad integrazione di quanto riportato al presente Regolamento, tutti gli interventi edilizi da realizzarsi all’interno del recinto cimiteriale, debbono essere realizzati nel rispetto anche delle specifiche disposizioni prescritte dal “Piano regolatore cimiteriale” vigente.

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

1. Il comune nell’ambito della propria autonomia organizzativa assume opportune iniziative per garantire la sicurezza dei luoghi urbani, con riferimento al decoro degli spazi pubblici, all’eliminazione delle barriere architettoniche, all’illuminazione pubblica e alla videosorveglianza di particolari ambiti sensibili,
2. Per quanto riguarda le modalità di attuazione e digestione nell’ambito del territorio del sistema di videosorveglianza, si rimanda allo specifico “Regolamento” vigente per i Comuni aderenti all’”Unione Novarese 2000”, consultabile al seguente link:

http://www.unionenovarese2000.it/ComRegolamenti.asp

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

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

1. Tutti gli interventi edilizi debbono garantire che i fabbricati interessati possano Visitabili, e Adattabili oltre che Accessibili, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche. Esclusivamente per gli edifici residenziali con non più di quattro unità immobiliari, può essere richiesto solo il requisito di Adattabilità.
2. Gli edifici residenziali con più di quattro unità immobiliari, sono tenuti a perseguire ed attuare tutte le migliorie necessarie a garantire l'Accessibilità, privilegiando, nei limiti della fattibilità tecnica, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone.
3. Negli edifici residenziali l'installazione di montascale deve comunque garantire, in posizione di chiusura, il passaggio della scala di dimensioni non inferiori ad 85 cm.
4. In tutti i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è comunque permessa l’installazione di ascensori, per garantire l'Accessibilità verticale agli edifici esistenti, anche ai sensi delle deroghe vigenti in materia di distanze nei limiti previsti.
5. 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.
4. La chiusura di logge, balconi e terrazzi mediante pareti vetrate per la realizzazione di serre solari nel rispetto dei requisiti sopra richiamati è preferibilmente consentita sulle fronti degli edifici non prospicienti spazi pubblici, e non sulle fronti principali: il possibile superamento di tale condizione per le serre "captanti" è subordinato alla dimostrazione della mancanza di alternativa di collocazione ed alla rilevanza del beneficio energetico apportato dalla serra in quella posizione, per le serre "tampone" alla mancanza di alternativa ed in presenza del progetto unitario di cui al comma successivo.
5. In ogni caso, per gli edifici esistenti non a carattere uni/bifamiliare, la realizzazione della serra solare è subordinata all'approvazione di un progetto "tipo", dal quale risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria; tale progetto dovrà essere esteso all'intera facciata dell'edificio ed approvato dall'assemblea del condominio o, se non costituito, dalla totalità dei proprietari.
6. Nelle aree del Centro Storico la realizzazione di serre solari negli edifici esistenti, deve garantire la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio: se realizzata su facciate direttamente esposte o percepibili da spazi pubblici, deve comunque essere fisicamente integrata nella sagoma di inviluppo dei fabbricati (ad es. chiusura di loggiati, terrazzi coperti ...), escludendo categoricamente la possibilità di chiusura di balconi aggettanti su vie/spazi pubblici: la chiusura di parti aggettanti può essere assentita solo su affacci interni degli edifici, con attenta valutazione della Commissione Locale del Paesaggio, prevedendo l'utilizzo di chiusure vetrate con intelaiature di colorazione e geometria (interasse delle luci) compatibile e congruente con il contesto estetico-formale preesistente.

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 va dedicata a quelli ricadenti all’interno dei NAF ed alle aree di pertinenza degli edifici o complessi vincolati per legge o comunque 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 (obbligatorio all’interno dei NAF, fatte salve motivate esigenze di salvaguardia di manti e/o orditure e/o capriate di rilevante testimonianza storica); in alternativa possono essere collocati con orientamento parallelo complanare alla falda ed in modo tale che la differenza di quota, misurata in senso ortogonale, fra la superficie esterna del pannello e la superficie esterna della copertura non superi i 15 centimetri. Nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino il completo rifacimento della copertura, i pannelli debbono obbligatoriamente essere integrati nel manto di copertura.
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.
4. Fatta eccezione per i NAF e per le aree di pertinenza degli edifici o complessi vincolati per legge o comunque individuati dal P.R.G.C. come di interesse storico – ambientale, con le limitazioni specifiche già riportate all’art. 103, può essere consentito collocare a terra i pannelli, nell’area di pertinenza del fabbricato, purchè l’altezza misurata nel punto più alto (struttura di appoggio + pannello), non risulti superiore a due metri e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade, nonché nell’osservanza delle misure atte a garantire la naturale percolazione nel sottosuolo dell’acqua meteorica.
5. La forma geometrica dei pannelli e del loro insieme di posizionamento finale, debbono essere semplici e regolari; i singoli elementi debbono avere medesima dimensione ed inclinazione, non possono essere collocati in modo casuale, e debbono essere assemblati e posizionati assicurando una composizione regolare e compatta. La struttura portante dei pannelli deve essere realizzata con materiale non riflettente e di cromatismo adeguato al contesto della copertura ove si colloca.
6. Solo ed esclusivamente qualora il rispetto delle precedenti prescrizioni fosse reso oggettivamente impossibile da comprovate e documentate esigenze di ordine tecnico, eventuali soluzioni alternative dovranno essere preventivamente vagliate dall’Autorità Comunale, sentita la Commissione Edilizia, allo scopo di verificarne il possibile inserimento armonico nel contesto architettonico e ambientale di riferimento.

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 idonei ad 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 3,00 m dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi 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 interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
7. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione *(preferibilmente non inferiore a 15°).*
8. Nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici di valore storico-architettonico-ambientale come individuati dallo strumento urbanistico comunale, tutti gli interventi devono essere realizzati con materiali e tecniche congruenti alla rilevanza ed all'impianto storico dell'edificio. In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, l'Autorità comunale, con il supporto tecnico della Commissione Locale per il Paesaggio, può imporre la realizzazione di coperture, di canali di gronda e pluviali con specifici materiali e coloriture.

Articolo 125 Strade, passaggi privati 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 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento 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.

12. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria 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.

13. 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

14. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.: 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.

15. 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.

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, disimpegni, 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.

9. Nei cortili, e/o negli spazi di pertinenza di cui al successivo art. 130, delle nuove costruzioni e degli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e di sostituzione edilizia, devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito delle biciclette, nelle parti di uso comune dell'edificio, non gravate da servitù di transito, in misura non inferiore all'1% della SL oggetto di intervento.

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 antisdrucciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui; la distanza tra il muro perimetrale del fabbricato ed il muro di sostegno non deve essere inferiore a m. 0,60
4. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.
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 connessure 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.
9. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l’autorità comunale, sentito il responsabile del Servizio di igiene pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

Articolo 128 Recinzioni

1. Si rimanda alle disposizioni già riportate al precedente art. 89.

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.
4. Qualora non possano essere raggiunti gli standards prestazionali sopra richiamati, la documentazione tecnica progettuale allegata alla richiesta di titolo abilitativo edilizio, è tenuta ad illustrare e motivare materiali, lavorazioni e/o parametri differenti/alternativi.
5. E' vietato su tutto il territorio comunale il posizionamento di manufatti di lamiera o altro materiale poco decoroso a qualsiasi uso destinati.

Articolo 130 Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Ogni intervento di tipo edilizio, 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.
2. I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, debbono pertanto contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo, all'eventuale arredo urbano, ed al superamento delle barriere architettoniche.
3. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è sempre vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunale esistenti, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, ed adeguatamente motivato, per consentire un adeguato utilizzo della destinazione d'uso del suolo assegnata. In particolare è vietato utilizzare artificiosi riporti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area pertinenziale d'intervento e nelle aree circostanti.
4. Ogni intervento edilizio può comportare, da parte dell'Autorità Comunale, la richiesta contestuale di eventuale sistemazione dell'area pertinenziale asservita nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 1..
5. Nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione, è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni delle aree esterne pertinenziali in ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari, (con l'esclusione del tipo ad "opus incertum"), in blocchetti di porfido ed in blocchetti autobloccanti dei tipi che riproducono le tessiture tradizionali. Inoltre:
   - è sempre consentita la sistemazione a verde dell'area stessa: in tal caso, tuttavia, detta sistemazione dovrà avere carattere definitivo, con delimitazione delle aiuole e dei percorsi indispensabili per l'accesso agli edifici o per gli accessi carrai.
   - è fatto obbligo assoluto di conservare tutte le piante di alto fusto o comunque di pregio, in particolare se isolate.
   - le aree a verde attualmente destinate a prato, ad orti e a piccoli giardini dovranno essere mantenute tali, limitando eventualmente la pavimentazione ai soli percorsi indispensabili per l'accesso agli edifici o per gli accessi carrai.
   - le aree eventualmente destinate a giardini privati, dotate di alberature pregiate di alto fusto o rimarchevoli dal punto di vista naturale ed ambientale, dovranno essere scrupolosamente conservate usando particolare cura alla salvaguardia di tutte le specie di piante, arbusti ecc. esistenti.
   - è fatto divieto di procedere all'abbattimento di alberi, se non in casi eccezionali espressamente autorizzati in base alla normativa vigente e con obbligo della sostituzione delle essenze abbattute con altre analoghe.
   - la sistemazione delle aree libere spetta al titolare dell'intervento sulle unità edilizie a cui le aree libere sono asservite; nel caso di aree a regime

condominiale, la sistemazione spetta al titolare dell'intervento per la quota o parte di competenza.

Articolo 131 Piscine

1. La realizzazione di piscine scoperte è consentita esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici, esistenti o di nuova costruzione, anche nelle aree agricole e/o esterne alla perimetrazione del centro abitato, fatti salvi i limiti posti dalle normative in tema di tutela ambientale e paesaggistica, e nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.
2. L'ingombro planimetrico della piscina costituisce Superficie Accessoria (SA) ed incide nel calcolo dell'Indice di permeabilità del lotto in cui si inserisce.
3. Nelle aree a destinazione agricola la piscina dovrà essere localizzata su lotti in chiaro rapporto di pertinenza e continuità con gli immobili per residenze rurali esistenti o di nuova costruzione, a una distanza minima di norma non superiore a ml. 20: in ogni caso la piscina deve essere collocata in posizione adatta a ridurre al minimo i movimenti di terra, integrata con la struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti e dei confini esistenti e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, salvaguardando al massimo le caratteristiche esistenti (struttura agraria, piante, alberi, cigli di scarpate, muretti a secco, ecc.).
4. La superficie dello specchio d'acqua deve di norma essere non superiore a 100 mq.; eventuali superfici più elevate potranno essere consentite, a seguito di motivata richiesta, al servizio di complessi turistico-ricettivi e/o attrezzature sportive e di servizi pubblici o di uso pubblico.
5. Le piscine debbono essere totalmente inserite nel terreno, per quanto possibile completamente interrate: in casi particolari, adeguatamente motivati, è fatta salva la possibilità di emergere dal profilo naturale del terreno di un massimo del 25% dell'ingombro in profondità dell'invaso escludendo comunque qualsiasi modifica del profilo naturale del terreno superiori a mt. 1,00.
6. La distanza minima dai confini, se totalmente interrata, è fissata in 2,00 metri, comunque non inferiore alla profondità dell'invaso: in caso di manufatto emergente dal suolo la distanza minima è da intendersi di 3,00 metri.
7. La realizzazione della piscina deve prevedere:
   - un idoneo sistema di depurazione e di ricircolo dell'acqua, con l'indicazione della fonte di approvigionamento e dello smaltimento delle acque usate;
   - un vano tecnico completamente interrato, con eventuale vasca di compensazione, di dimensioni strettamente necessarie al posizionamento degli impianti;
   - un bordo perimetrale alla vasca, di larghezza proporzionata, pavimentato con materiali antiscivolo presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, nel caso l'edificio sia in laterizio, per il cotto;
   - il rivestimento interno della vasca dovrà essere preferibilmente di colore tenue in grado di mimetizzarsi con il contesto ambientale in cui si inserisce;

- l’area circostante la piscina dovrà essere adeguatamente sistemata a verde e opportunamente schermata con arbusti autoctoni o essenze arboree caratteristiche della zona a definire una bordatura perimetrale a mezzo di siepe, onde garantire un certo grado di riservatezza rispetto ai confini e alla viabilità;

8. Nel caso, la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabile da coni visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.

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%.
5. Sono da intendersi “bassi fabbricati” le costruzioni, riferite a Superfici Accessorie, con altezza non superiore a m. 2,80 per fabbricati con copertura piana e con altezza non superiore 3,00 misurata al colmo per fabbricati con copertura inclinata a falde. Nei casi in cui il P.R.G.C. ne consenta l'edificazione sul confine di proprietà, ciò dovrà avvenire esclusivamente con pareti privi di luci e/o vedute, senza sporgenze di nessun genere oltre detto confine. Nel caso in cui la copertura sia a falda, i bassi fabbricati dovranno essere orientati in modo tale che le acque piovane scolino all'interno della proprietà e non verso il fondo confinante.
6. Le attrezzature mobili realizzate nelle aree produttive e agricole (quali ad esempio tendoni copri-scopri su rotaie, tettoie/coperture a scorrimento retrattile..), in quanto intrinsecamente dirette al soddisfacimento di esigenze esclusivamente temporanee, non rientrano nel computo della superficie coperta, ma sono soggette unicamente alle norme sulle distanze prescritte dal Codice Civile; nel caso in cui vengano collocate in prossimità di strade, non devono costituire ostacolo alla visibilità; devono altresì rispettare le vigenti normative in materia di sicurezza**.**

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 DPR 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 riscosse coattivamente.

Articolo 134 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il titolare del titolo abilitativo edilizio, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica a lle previsioni di piano, nonché, con il direttore dei lavori a quelle del titolo edilizio e delle modalità esecutive stabilite nel medesimo. (articolo 29, c. 1, d.p.r. 380/2001).
2. Durante l’esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità d ei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
3. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia apposto il prescritto cartello di cui al precedente Titolo II, Capo II, articolo 65 (cartelli di cantiere), ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico edilizia, ne danno immediata comunicazione agli organi competenti ai sensi dell’articolo 27, comma 4 del d.p.r. 380/2001.

Articolo 135 Sanzioni 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

1. Le modifiche al regolamento edilizio sono approvate con le procedure indicate all’articolo 3 della l.r. 19/1999.

Articolo 137 Disposizioni transitorie per l’adeguamento

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.

ISTRUZIONI

- *Conclusa la fase transitoria il comune provvede all'abrogazione del presente articolo.*