

**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA DI CUNEO**

**CITTA' DI RACCONIGI**



# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Redazione a cura dell'Area Edilizia e Urbanistica**

**Approvazione:** Deliberazione Consiglio Comunale n. 64 del 27/12/2007  
(B.U.R. Piemonte n. 6 del 07/02/2008)

**Approvazione modifica:** Deliberazione Consiglio Comunale n. 34 del 25/10/2011  
(B.U.R. Piemonte n. 46 del 17/11/2011)

**Approvazione modifica:** Deliberazione Consiglio Comunale n. 69 del 29/11/2012  
(B.U.R. Piemonte n. 52 del 27/12/2012)

**Approvazione adeguamento:** Deliberazione Consiglio Comunale n. .. del .././2018  
(B.U.R. Piemonte n. .. del .././2018)

Il Sindaco  
Valerio Oderda

Il Dirigente dell'UMD 2  
Attività economiche, produttive,  
gestione del territorio e  
dell'ambiente  
dott. Paolo Crociani

Il Segretario Generale  
dott. Giuseppe Francesco Tocci

**COMUNE DI RACCONIGI**  
**Provincia di Cuneo**

**Redazione del Regolamento a cura del personale tecnico e amministrativo dell'Unità di Massima Dimensione n. 2 "Attività economiche, produttive, gestione del territorio e dell'ambiente"**

**arch. Piergiorgio Tuninetti**  
**geom. Federico Sandrone**  
**geom. Carlo Cortassa**

**Aggiornamento: giugno 2018**

**Il testo del Regolamento edilizio aggiornato è disponibile su supporto cartaceo presso l'Area Edilizia e Urbanistica e sul sito del Comune allo "Sportello Unico Digitale" al seguente link:**  
( [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it) )

**La modulistica aggiornata è disponibile sul sito del Comune allo "Sportello Unico Digitale" al seguente link:( [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it) )**

## INDICE

### NOTA DI LETTURA TRANSITORIA DEL CAPO I DELLA PARTE PRIMA

### 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)
Articolo 2	Superficie fondiaria (SF)
Articolo 3	Indice di edificabilità territoriale (IT)
Articolo 4	Indice di edificabilità fondiaria (IF)
Articolo 5	Carico urbanistico (CU)
Articolo 6	Dotazioni Territoriali (DT)
Articolo 7	Sedime
Articolo 8	Superficie coperta (SC)
Articolo 9	Superficie permeabile (SP)
Articolo 10	Indice di permeabilità (IPT/IPF)
Articolo 11	Indice di copertura (IC)
Articolo 12	Superficie totale (STot)
Articolo 13	Superficie lorda (SL)
Articolo 14	Superficie utile (SU)
Articolo 15	Superficie accessoria (SA)
Articolo 16	Superficie complessiva (SCom)
Articolo 17	Superficie calpestabile (SCa)
Articolo 18	Sagoma
Articolo 19	Volume totale o volumetria complessiva (V)
Articolo 20	Piano fuori terra
Articolo 21	Piano seminterrato
Articolo 22	Piano interrato
Articolo 23	Sottotetto
Articolo 24	Soppalco
Articolo 25	Numero dei piani (NP)
Articolo 26	Altezza lorda (HL)
Articolo 27	Altezza del fronte (HF)

Articolo 28	Altezza dell'edificio (H)
Articolo 29	Altezza utile (HU)
Articolo 30	Distanze (D)
Articolo 31	Volume tecnico
Articolo 32	Edificio
Articolo 33	Edificio Unifamiliare
Articolo 34	Pertinenza
Articolo 35	Balcone
Articolo 36	Ballatoio
Articolo 37	Loggia/Loggiato
Articolo 38	Pensilina
Articolo 39	Portico/Porticato
Articolo 40	Terrazza
Articolo 41	Tettoia
Articolo 42	Veranda
Articolo 43	Indice di densità territoriale (DT)
Articolo 44	Indice di densità fondiaria (DF)

## **CAPO II - Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia**

# **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
Articolo 46	Le modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, con specifiche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale
Articolo 47	Le modalità di coordinamento con lo SUAP

### **CAPO II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

Articolo 48	Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati
Articolo 49	Certificato urbanistico (CU) o Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
Articolo 50	Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi
Articolo 51	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
Articolo 52	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni
Articolo 53	Pareri preventivi
Articolo 54	Ordinanze, intereventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia
Articolo 55	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio
Articolo 56	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti
Articolo 57	Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili

## **TITOLO II - Disciplina dell'esecuzione dei lavori**

### **CAPO I - Norme procedurali 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.
Articolo 59	Comunicazioni di fine lavori
Articolo 60	Occupazione di suolo pubblico
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
Articolo 63	Punti fissi di linea e di livello
Articolo 64	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
Articolo 65	Cartelli di cantiere
Articolo 66	Criteri da osservare per scavi e demolizioni
Articolo 67	Misure di cantiere e eventuali tolleranze
Articolo 68	Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera
Articolo 69	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici
Articolo 70	Ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori

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

### **TITOLO III - Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive, funzionali**

#### **CAPO I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

- Articolo 72 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici
- 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
- Articolo 74 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale
- 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
- Articolo 76 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon
- Articolo 77 Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale
- Articolo 78 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")
- Articolo 79 Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

#### **CAPO II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

- Articolo 80 Strade
- Articolo 81 Portici
- Articolo 82 Piste ciclabili
- Articolo 83 Aree per parcheggio
- Articolo 84 Piazze e aree pedonalizzate
- Articolo 85 Passaggi pedonali e marciapiedi
- Articolo 86 Passi carrai e uscite per autorimesse
- Articolo 87 Chioschi/dehor su suolo pubblico
- Articolo 88 Decoro degli spazi pubblici e servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

Articolo 89	Recinzioni
Articolo 90	Numerazione civica

### **CAPO III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

Articolo 91	Aree Verdi
Articolo 92	Parchi urbani
Articolo 93	Orti urbani
Articolo 94	Parchi e percorsi in territorio rurale
Articolo 95	Sentieri e rifugi alpini
Articolo 96	Tutela del suolo e del sottosuolo

### **CAPO IV - Infrastrutture e reti tecnologiche**

Articolo 97	Approvvigionamento idrico
Articolo 98	Depurazione e smaltimento delle acque
Articolo 99	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
Articolo 100	Distribuzione dell'energia elettrica
Articolo 101	Distribuzione del gas
Articolo 102	Ricarica dei veicoli elettrici
Articolo 103	Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento
Articolo 104	Telecomunicazioni

### **CAPO V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

Articolo 105	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
Articolo 106	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
Articolo 107	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali
Articolo 108	Allineamenti
Articolo 109	Piano del colore
Articolo 110	Coperture degli edifici
Articolo 111	Illuminazione pubblica
Articolo 112	Griglie ed intercapedini
Articolo 113	Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici
Articolo 114	Serramenti esterni degli edifici

Articolo 115	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe
Articolo 116	Cartelloni pubblicitari
Articolo 117	Muri di cinta e di sostegno
Articolo 118	Beni culturali ed edifici storici
Articolo 119	Cimiteri monumentali e storici
Articolo 120	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

#### **CAPO VI - Elementi costruttivi**

Articolo 121	Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche
Articolo 122	Serre bioclimatiche o serre solari
Articolo 123	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici
Articolo 124	Coperture, canali di gronda e pluviali
Articolo 125	Strade, passaggi privati e rampe
Articolo 126	Cavedi, cortili, pozzi luce e chiostrine
Articolo 127	Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni
Articolo 128	Recinzioni
Articolo 129	Materiali, tecniche costruttive degli edifici
Articolo 130	Disposizioni relative alle aree di pertinenza
Articolo 131	Piscine
Articolo 132	Altre opere di corredo degli edifici

#### **TITOLO IV - Vigilanza e sistemi di controllo**

Articolo 133	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio
Articolo 134	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
Articolo 135	Sanzioni per violazione delle norme regolamentari

#### **TITOLO V - Norme transitorie**

Articolo 136	Aggiornamento del Regolamento edilizio
Articolo 137	Disposizioni transitorie per l'adeguamento

**APPENDICE 1** Titolo III del Regolamento edilizio comunale (D.C.C. n. 64 del 27/12/2007, D.C.C. n. 34 del 25/10/2011 e D.C.C. n. 69 del 29/11/2012)

**ALLEGATI**

- 1- Catalogo dei beni culturali architettonici
- 2- Abaco dell'arredo urbano per le Residenze Sabaude
- 3- Piano generale per la rivalutazione del patrimonio gnomonico

**COMUNE DI RACCONIGI**

**Provincia di Cuneo**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

## NOTA DI LETTURA TRANSITORIA DEL CAPO I DELLA PARTE PRIMA

Fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della L.R. 19/1999 inerente l'adozione di un nuovo piano regolatore generale, la revisione o la variante generale al vigente piano regolatore generale comunale, in luogo delle definizioni di cui al Capo I della Parte prima (articoli dall'1 al 44), continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Titolo III (articoli dal 13 al 27) del Regolamento edilizio comunale (1) e nell'art. 4 del Piano regolatore generale comunale (2), vigenti antecedentemente alla data di approvazione del presente Regolamento.

Per comodità di lettura in calce al presente Regolamento si allega l'Appendice 1 relativa al Titolo III del Regolamento edilizio comunale richiamato in precedenza.

(1) Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n. 64 del 27/12/2007 (B.U.R. n. 6 del 7/2/2008), modificato ed aggiornato con D.C.C. n. 34 del 25/10/2011 (B.U.R. n. 46 del 17/11/2011) e D.C.C. n. 69 del 29/11/2012 (B.U.R. n. 52 del 27/12/2012).

(2) P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 23-4823 del 27/3/2017 (B.U.R. n. 14 del 6/4/2017).

## 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 (mq).

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

Per superficie reale si intende l'area complessiva come definita dal P.R.G.C.

##### 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 (mq).

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

Per superficie reale si intende l'area complessiva come definita dal P.R.G.C.

### **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 (mq/mq).

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 (mq/mq).

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 (mq).

### **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 (mq).

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 e s.m.i.

#### **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 (mq).

#### **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 (mq).

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

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

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

### **Indicazioni e specificazioni tecniche**

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

#### **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 ( $IPF = SP/SF$ ).

**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 (mq).

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 (mq).

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

**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 (mq).

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 (mq).

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 (mq).

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 D.M. 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 (mq).

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.

Sia per gli interventi di nuova costruzione che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, relativamente alle deroghe dei parametri urbanistici ed edilizi, si rimanda alle disposizioni incentivanti in materia di rendimento energetico nell'edilizia (commi 6 e 7 dell'art. 14 del D.Lgs. 102/2014 e comma 1 dell'art. 12 del D.Lgs. 28/2011 e loro s.m.i.).

### **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 (mc).

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

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

#### **Articolo 20 Piano fuori terra**

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

#### **Articolo 21 Piano seminterrato**

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

#### **Articolo 22 Piano interrato**

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

#### **Articolo 23 Sottotetto**

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

### **Indicazioni e specificazioni tecniche**

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

#### **Articolo 24 Soppalco**

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

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

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

### **Indicazioni e specificazioni tecniche**

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

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

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

## **Articolo 26 Altezza lorda (HL)**

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

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

### **Indicazioni e specificazioni tecniche**

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

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

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

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

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

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

### **Indicazioni e specificazioni tecniche**

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

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

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

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

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

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La distanza si misura in metri (m).

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

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

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

### **Articolo 31 Volume tecnico**

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

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

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

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

### **Articolo 35 Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in oggetto, 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 e s.m.i. nelle zone a destinazione residenziale del P.R.G.C.

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 e s.m.i. nelle zone a destinazione residenziale del P.R.G.C.

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**

Relativamente alla “ricognizione delle vigenti disposizioni statali e regionali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia”, di cui di seguito si riporta la relativa articolazione, si rimanda per le norme regionali al sito web istituzionale della Regione Piemonte (alla pagina “Aree tematiche\Urbanistica\Regolamenti edilizi”) e per le norme statali a quello dello Stato (alla pagina della Presidenza del Consiglio dei Ministri ed alla pagina del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti):

- 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.

Inoltre in merito alla disciplina generale dell’attività edilizia operante sul territorio comunale si dovrà fare riferimento a quanto segue:

### **a) Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d’uso**

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

### **b) Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e la modalità di controllo degli stessi**

I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi e le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle comunicazioni in materia edilizia saranno reperibili e aggiornati sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie ovvero pubblicate con le opportune informazioni al cittadino sul sito istituzionale del Comune di Racconigi ( [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it) ).

Al fine di evitare che più interventi ripetuti su uno stesso immobile portino ad un intervento non consentito dallo Strumento urbanistico generale, le istanze, le segnalazioni e le comunicazioni in materia edilizia, verranno valutate tenendo conto degli interventi conclusi nei tre anni precedenti.

Qualora la documentazione integrativa richiesta dai competenti Uffici comunali, non pervenga entro 180 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, l’istanza, la segnalazione o la comunicazione in materia edilizia si ritiene improcedibile ed automaticamente archiviata, salvo che il non rispetto del predetto termine sia dipeso da particolari atti di assenso.

### **c) La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa**

La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione allegata alla stessa dovrà essere reperibile e aggiornata sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie o scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Racconigi ( [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it) ).

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

La raccolta delle disposizioni e/o regolamenti correlati alla materia edilizia di competenza comunale sono reperibili sul sito web del Comune di Racconigi ( [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it) ).

# **PARTE SECONDA**

## **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

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

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

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

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

1. Lo sportello unico edilizia (SUE) normato dall'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico dell'edilizia) è stato istituito e regolamentato con D.G.C. 22 gennaio 2013 n. 17, la struttura organizzativa comunale, in forma singola 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 con il citato regolamento ha definito la propria organizzazione del SUE, i soggetti competenti per i diversi procedimenti, i rapporti e il coordinamento con le altre strutture organizzative interne e/o esterne quali enti/amministrazioni coinvolte nei procedimenti e comunque competenti in materia.
3. In particolare, al fine di mantenere un costante aggiornamento, il Comune si è dotato di sistema telematico di gestione delle pratiche edilizie denominato "Sportello Unico Digitale", a cui si rimanda con apposito link al portale.  
( [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it) )

##### **45.2 Sportello unico attività produttive**

1. Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP ), normato dal D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 (Regolamento per la semplificazione e la disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'articolo 38, comma 3 del D.L. n. 112 del 2008 convertito con modificazioni dalla L. n. 133 del 2008), è stato istituito e regolamentato con D.C.C. 29 aprile 2014 n. 8, la struttura organizzativa comunale, lo stesso assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

2. Il Comune esercita la funzione inerente il SUAP in forma associata. Ai fini della disciplina dell'attività edilizia il comune con il citato regolamento ha definito organizzazione e funzioni del SUAP ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. 160/2010 e specificato le relazioni con lo SUE.
3. In particolare, al fine di mantenere un costante aggiornamento, il Comune si è dotato di sistema telematico di gestione del SUAP denominato "Sportello Unico Digitale", a cui si rimanda con apposito link al portale.  
( [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it) )

### **45.3 Commissione edilizia**

1. La Commissione edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico, edilizio e dei valori ambientali.
2. La Commissione è composta dal Presidente che la presiede e da 6 componenti, nominati dal Sindaco sentite le rappresentanze politiche del Consiglio comunale.
3. I membri elettivi sono scelti dal Sindaco (sentite le rappresentanze politiche del Consiglio comunale) fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli. Un congruo numero di membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea.
4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i componenti degli Organi di indirizzo dell'Amministrazione Comunale, quali Sindaco, Assessori e Consiglieri Comunali ed i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
5. La Commissione resta in carica fino alla scadenza del mandato del Sindaco che l'ha nominato: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Sindaco, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.
6. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Sindaco non li abbia sostituiti.
7. I componenti della Commissione decadono per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4 e per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
8. La decadenza è dichiarata dal Sindaco. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione della determinazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.
9. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:
  - a. il rilascio di Permessi di costruire convenzionati e non (e loro varianti),

Permessi in sanatoria;

- b. l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati;
- c. l'esame delle proposte di Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano esecutivo convenzionato, Piano di recupero, Piano particolareggiato, Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, Piano iniziativa pubblica, Piano edilizia economica popolare, ecc.);
- d. la valutazione delle tipologie d'intervento sui fabbricati esistenti nelle zone consolidate residenziali e nelle zone a matrice tradizionale.

Di norma non è necessario il parere della Commissione edilizia per quelle istanze presentate tramite il Permesso di costruire, ma rientranti in altro titolo abilitativo o atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia.

- 10. L'autorità competente all'emanazione del provvedimento, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui al precedente comma, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.
- 11. Il Sindaco, l'Assessore delegato, la Giunta, il Consiglio comunale, il dirigente o il responsabile del servizio - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla commissione in materia di:
  - a. strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
  - b. convenzioni;
  - c. programmi pluriennali di attuazione;
  - d. regolamenti edilizi e loro modifiche;
  - e. modalità di applicazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione) e del contributo per la monetizzazione degli standards urbanistici.
- 12. La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente o il responsabile del servizio lo ritenga necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
- 13. Il Sindaco designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto.
- 14. Assistono ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, il dirigente e/o il responsabile del servizio, i tecnici comunali istruttori ed i responsabili del procedimento degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa.
- 15. I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 16.
- 16. Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla presentazione del titolo abilitativo edilizio; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando

appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.

17. La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
18. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei componenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al Sindaco di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti dei titoli abilitativi, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
19. La Commissione deve motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.
20. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede preventivamente numerate, firmate e vidimate mediante il bollo del Comune.
21. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.
22. Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti ed è comunicato per estratto ai richiedenti l'istanza, oltreché allegato in copia agli atti relativi alla pratica edilizia.

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

1. La Commissione locale per il paesaggio (CLP), normata dall'articolo 148 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, dalla L.R. 1 dicembre 2008 n. 32 e dalla D.G.R. 1 dicembre 2008 n. 34-10229 e loro s.m.i., è stata istituita e regolamentata in forma associata con D.C.C. 27 gennaio 2010 n. 43, la stessa dispone di competenze tecnico scientifiche al fine di esprimere i pareri previsti dall'articolo 148, comma 3, del D.Lgs. 42/2004, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio. Alla Commissione locale per il paesaggio, sono altresì attribuite le funzioni di cui all'articolo 7, comma 2, della L.R. 32/2008 e s.m.i., oltreché le attribuzioni previste dagli articoli 3 e 4 del D.P.G.R. 22 gennaio 2017 n. 2, recante attuazione dell'art. 3 comma 3 ter della L.R. 4/2009 inerente i boschi e le foreste.
2. In particolare, al fine di mantenere un costante aggiornamento, il Comune si è dotato di apposito regolamento di funzionamento della gestione associata della citata Commissione, a cui si rimanda all'interno dello "Sportello Unico Digitale" con apposito link al portale. ( [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it) )

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

1. La struttura tecnica denominata "organo tecnico comunale" (OTC) di cui all'articolo 7 della L.R. 40/1998 (cfr. D.Lgs. 152/2006 e la D.G.R. 25-

2977/2016) al momento non è ancora stata istituita all'interno del Comune, detta funzione fintanto non sarà istituita, verrà esercitata avvalendosi di quella presente in altra amministrazione locale, in base a quanto previsto dall'art. 3 bis, comma 7, della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.

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

1. Per le modalità di trasmissione gestione delle pratiche edilizie il Comune si è dotato di un sistema telematico di gestione denominato "Sportello Unico Digitale", a cui si rimanda con apposito link al portale.  
( [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it) )

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

1. Per le modalità di integrazione e coordinamento tra lo SUAP e lo SUE, nonché per le relative competenze, il Comune si è dotato di un sistema telematico di gestione denominato "Sportello Unico Digitale", a cui si rimanda con apposito link al portale. ( [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it) )

## **CAPO II    ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**

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

1. Le modalità di autotutela e riesame dei titoli sono disciplinate dalle vigenti disposizioni in materia, quali la L. 241/1990 e l'articolo 68 della L.R. n. 56/1977 e loro s.m.i.

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

1. La richiesta del certificato urbanistico (CU) o del certificato di destinazione urbanistica (CDU) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.
2. Il certificato è rilasciato dall'autorità comunale e specifica:
  - a. le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
  - b. l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c. i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
  - d. le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
  - e. le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
  - f. i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il certificato urbanistico, previsto all'articolo 5 della L.R. 19/1999, ha la finalità di fornire al proprietario o a chi si trova in condizione di compiere attività edilizie le informazioni necessarie a valutare le condizioni urbanistico edilizie riguardanti l'area oggetto di intervento.
4. Il certificato di destinazione urbanistica, previsto all'articolo 30, commi 2, 3, 4 e 4 bis, del D.P.R. 380/2001 (Lottizzazione abusiva), ha la finalità stipula di un atto pubblico di compravendita, divisione o donazione con oggetto un terreno non di pertinenza di un edificio o pertinenza superiore a 5.000 mq.
5. I tempi per il rilascio del certificato urbanistico sono fissati in 60 giorni, mentre i tempi per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica sono fissati in 30 giorni.

\* **Articolo cogente**

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

1. La proroga e il rinnovo dei titoli abilitativi ai sensi del D.P.R. 380/2001, sono normati dall'articolo 15 che disciplina l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire, nonché i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori:
  - entro 1 anno dal rilascio del titolo abilitativo;
  - fine lavori: entro 3 anni dall'inizio dei lavori.
2. La proroga deve essere concessa necessariamente qualora i lavori non possono essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, quali: mole dell'opera da realizzare, particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera, difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, finanziamenti di opere pubbliche previsti per più esercizi finanziari.
3. In tutti gli altri casi la proroga è discrezionale, ossia deve essere valutata caso per caso dall'amministrazione comunale e concessa con provvedimento motivato.
4. La richiesta deve avvenire anteriormente alla scadenza dei termini di inizio e fine lavori.
5. Sono fatte salve le proroghe dovute per legge, a seguito della presentazione di semplice comunicazione, come nei casi di cui ai commi 3, 3 bis e 4, dell'art. 30, del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 convertito in L. 9 agosto 2013 n. 98.

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

1. La sospensione all'uso e la dichiarazione di inagibilità sono normate dall'articolo 222 del R.D. n. 1265/1934, dall'articolo 26 del D.P.R. 380/2001 e dall'articolo 9 bis della L.R. 56/1977 e loro s.m.i.

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

1. Il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) è definito in conformità a quanto previsto dagli articoli 16, 17 e 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché a quanto previsto dalle specifiche disposizioni statali e regionali vigenti a cui si rimanda con apposito link al portale regionale: [www.regione.piemonte.it/territorio/edilizia/contributo.htm](http://www.regione.piemonte.it/territorio/edilizia/contributo.htm)
2. Per i relativi criteri applicativi, il Comune si è dotato di specifico regolamento di applicazione approvato con D.C.C. 30 maggio 2003 n. 28 e s.m.i., a cui si rimanda con apposito link al portale: [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it)
3. Relativamente ai valori delle aree da monetizzarsi, il Comune si è dotato di specifica disposizione applicativa approvata con D.C.C. 20 aprile 2009 n. 23 e s.m.i., a cui si rimanda con apposito link al portale: [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it)

## **Articolo 53 Pareri preventivi**

1. Il proprietario di un immobile, o il titolare di altro diritto equivalente ai sensi di legge, può presentare al Comune, in caso di interventi edilizi o urbanistici particolarmente complessi o per specifiche valutazioni, un progetto che illustri

sinteticamente l'intervento per l'ottenimento di un parere preliminare non vincolante.

2. Gli Uffici comunali competenti si riservano di fornire, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda (da raddoppiare in caso di istanze particolarmente complesse secondo motivata risoluzione del responsabile del procedimento), un parere preliminare non vincolante.

#### **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. L'Ufficio comunale competente ne riconoscerà immediatamente lo stato dandone tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati. Se il pericolo è riconosciuto imminente, il Sindaco intimerà al proprietario di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, ecc.) per rimuovere le situazioni di pericolo, ferma restando la facoltà conferita al Sindaco dall'articolo 54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente, con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari in un tempo fissato.
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. Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono disciplinati dalle vigenti disposizioni in materia, quali la L. 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. (Nuove norme sul procedimento amministrativo) ed il D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33 e s.m.i. (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni).

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

Articolo non in vigore.

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

Articolo non in vigore.

## **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. Le comunicazioni di inizio e differimento dei lavori per i vari titoli abilitativi, sono disciplinate dal Titolo II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con le specifiche di cui ai seguenti commi.
2. 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.
3. 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 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge.
4. 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.
5. Le comunicazioni di inizio, differimento dei lavori, sostituzione e variazioni per i diversi interventi edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. dovranno essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia adottata con gli specifici Accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, recepita ed adeguata dalla Regione Piemonte con specifici provvedimenti e reperibile sul sito informatico per la gestione telematica delle pratiche edilizie, denominato "Sportello Unico Digitale", a cui si rimanda con apposito link.  
( [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it) )

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

1. La comunicazione di fine lavori qualora prevista per i diversi interventi edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. dovrà essere conforme ai contenuti della modulistica unificata edilizia adottata con gli specifici Accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, recepita ed adeguata dalla Regione Piemonte con specifici provvedimenti e reperibile sul sito informatico per la gestione telematica delle pratiche edilizie, denominato "Sportello Unico Digitale", a cui si rimanda con apposito link.  
( [www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it) )

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

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti,

nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.

2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il soggetto interessato o il titolare del titolo abilitativo o il costruttore devono preventivamente richiedere al Comune la relativa autorizzazione con allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
3. 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.**

1. Le comunicazioni inerenti le opere di bonifica sono disciplinate dalle vigenti disposizioni in materia, quali il Titolo V del D.Lgs. 4/3/2016 n. 152, la L.R. 14/10/2008 n. 30, la D.G.R. 18/12/2013 n. 25-6899 e la D.G.R. 29/12/2016 n. 58-4532 e loro s.m.i.

## **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 può 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. Con separate istanze dovranno essere richieste le autorizzazioni/nulla-osta per gli allacciamenti alle fognature comunali, alle reti dell'acquedotto, del gas, dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono, ecc., secondo le convenzioni in essere tra il Comune ed i gestori dei servizi.

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

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale la relativa concessione ai sensi dell'art. 88; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
3. Il titolare dell'atto 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 impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.
4. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua; tutto il materiale occorrente per l'esecuzione dei lavori deve essere contenuto all'interno dell'area recintata per il cantiere.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, ed essere conformi a quanto previsto nel Piano di sicurezza di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i.; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cmq, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
7. L'Amministrazione comunale, previo consenso del titolare dell'atto abilitativo, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo. L'Amministrazione comunale può inoltre consentire l'inserimento sulle recinzioni provvisorie di messaggi pubblicitari, previo ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla osta di enti superiori per il rispetto delle vigenti normative in materia di beni culturali e di codice della strada; gli stessi messaggi pubblicitari dovranno rispettare i disposti del regolamento per la pubblicità e dovranno essere mantenuti in condizioni decorose; sulle recinzioni provvisorie possono inoltre essere installati pannelli informativi contenenti riproduzioni del progetto e notizie sui lavori e sul relativo andamento.
8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
9. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 62.

#### **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 0,70 m x 1,00 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 delle imprese assuntrici dei lavori;
  - d. dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere, oltreché dei progettisti e direttori lavori delle opere strutturali e degli impianti tecnologici.
2. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

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

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione al Comune.

3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà al Comune di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo di conservare la relativa documentazione.
6. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
7. 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. Il competente Ufficio comunale, nelle verifiche, ispezioni e sopralluoghi per la rispondenza dei fabbricati con i progetti di cui ai titoli abilitativi, oltre a dover prendere atto di quanto riportato all'art. 6 della L.R. 6 luglio 1999 n. 19 ed al comma 2 ter dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro s.m.i., dovrà tener presente le definizioni delle tolleranze di cui alla specifica Deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 15 luglio 1986.

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

1. Nell'ambito della sicurezza e controllo nei cantieri, nonché in merito alla prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione delle opere si deve far riferimento al D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i.

#### **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 preposti, senza dilazione; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

3. 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; 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 e s.m.i.

#### **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 dalle norme di attuazione del vigente P.R.G.C., 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 ed ampliamento di fabbricati, di ristrutturazione, restauro, risanamento e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
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. sicurezza statica e antisismica;
  - b. sicurezza e prevenzione degli incendio e degli infortuni;
  - c. tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
  - d. sicurezza degli impianti;
  - e. protezione contro il rumore attivo e passivo;
  - f. risparmio e rendimento energetico, ritenzione del calore e utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili;
  - g. facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature (eliminazione delle barriere architettoniche);
  - h. uso razionale delle risorse idriche.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare 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.

#### **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 climalteranti, 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, ovvero con accorgimenti e soluzioni tecniche adeguate.
4. Il pavimento del piano terreno (se pertinente a locali che comportino la permanenza anche temporanea di persone) 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 o che comportino la permanenza anche non continuativa di persone, 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. Per quanto riguarda l'infrastrutturazione multiservizio si rimanda a quanto previsto dall' articolo 135 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

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

Articolo non in vigore.

**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. Relativamente ai titoli abilitativi in deroga agli strumenti urbanistici, si rimanda principalmente a quanto indicato all'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico), all'articolo 5, commi 9-14 della L. 12 luglio 2011 n. 106 (riqualificazione incentivata delle aree urbane), al Capo I della L.R. 14 luglio 2009 n. 20 (disposizioni straordinarie piano casa regionale), alla L.R. 29 aprile 2003 n. 9 (recupero rustici) ed alla L.R. 6 agosto 1998 n. 21 (recupero sottotetti) e loro successive modifiche ed integrazioni.
2. Relativamente alle disposizioni incentivanti in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rimanda ai commi 6 e 7 dell'art. 14 del D.Lgs. 4 luglio 2014 n. 102 ed al comma 1 dell'art. 12 del D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28 e loro successive modifiche ed integrazioni, i quali prevedono specifiche deroghe dei parametri urbanistici ed edilizi, oltreché dei bonus volumetrici, sia per gli interventi di

nuova costruzione che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, 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, previste dal vigente P.R.G.C.

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

1. Relativamente alle norme sulla prevenzione dai rischi da esposizione a radiazioni ionizzanti ed in particolare al gas radon, si rimanda a quanto indicato all'art. 11 della L.R. 18 febbraio 2010 n. 5 e s.m.i.

**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", mentre nel caso di travi o strutture isolate ribassate di solai a cassettoni a voltini o simili, è misurata all'intradosso del solaio stesso. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.
2. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza anche non continuativa di persone, deve risultare pari ad almeno 2,70 m, riducibili a 2,40 m per i vani accessori (corridoi, disimpegni, servizi igienici, lavanderie, tavernette, ripostigli, ecc.) nel rispetto dalle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti.
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;
  3. interventi edilizi volti al recupero di rustici e costruzioni di vecchia edificazione, in cui è in atto o non è in atto una funzione abitativa, realizzati con caratteristiche estetiche, tipologiche o strutturali meritevoli di conservazione, ai sensi e nel rispetto della specifica Legge regionale per il recupero funzionale dei rustici, nonché delle relative istruzioni regionali sui valori minimi delle altezze interne dei locali degli edifici di vecchia costruzione, con un'altezza media di almeno 2,20 m per i locali abitativi e 2,00 m per i locali accessori;
  4. interventi volti al recupero di locali abitativi dei sottotetti ai sensi e nel rispetto della specifica Legge regionale per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con altezza media di almeno 2,40 m per i locali abitativi (con un minimo di 1,60 m) e 2,20 m per i locali accessori (con un minimo di 1,40 m).
4. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo o alla permanenza anche non continuativa delle persone non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.
  5. La misura minima dell'altezza interna dei locali ad uso accessorio (magazzini, cantine, sgomberi, lavanderie, ecc.) per le nuove costruzioni, deve risultare pari ad almeno 2,40 m.
  6. La misura minima dell'altezza interna dei locali ad uso autorimessa, rimessa per le nuove e le esistenti costruzioni, deve risultare pari ad almeno 2,00 m.
  7. La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
  8. 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.
  9. 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.
  9. Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie abitabile non inferiore a 14,00 mq per le prime quattro persone e 10,00 mq per ciascuna delle successive. I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di 9,00 mq; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di 14,00 mq e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 mq, nonché di almeno un servizio igienico dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

10. La superficie degli alloggi monocamera, per una sola persona, deve risultare non inferiore a 28,00 mq e per due persone, non inferiore a 38,00 mq.
11. Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma da adibirsi ad usi che prevedano la presenza anche non continuativa di persone, non si possono realizzare locali utili con superficie inferiore a 9,00 mq. Gli stessi dovranno essere dotati dei servizi igienici, nel rispetto delle specifiche normative.
12. Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta. Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
13. I locali per i servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio di aria (ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura del servizio stesso). Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata in apposita canna di estrazione. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. I servizi igienici devono essere preceduti da un locale disimpegno di superficie idonea, salvo il caso di secondo servizio ad uso esclusivo di stanza da letto.
14. Nelle unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei dal competente Ufficio Igiene dell'A.S.L., ovvero da autocertificazione.
15. Nei locali ad uso autorimessa, rimessa deve essere garantita un'aerazione naturale per il tramite di portoni, porte e finestre, non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento, nonché un'aerazione permanente per il tramite di idonee grate o griglie non inferiore ad 1/100 della superficie del pavimento.
16. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali sgombero, depositi, archivi, servizi igienici, lavanderie e tavernette.
17. In deroga a quanto stabilito al precedente comma, i locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per usi ammessi da particolari disposizioni di Legge e previo specifico parere rilasciato dagli Enti preposti o da relativa asseverazione progettuale. E' necessario che:
  - a. altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, comunque non inferiori a quanto precisato nei precedenti articoli;

- b. le murature siano protette contro l'umidità del terreno mediante soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
  - c. esista aeroilluminazione diretta o condizionamento e illuminazione artificiale come stabilito dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni;
  - d. lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
  - e. in caso di locali sotterranei, sottostanti strade e marciapiedi deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi. Il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.
18. Nei nuovi edifici l'utilizzazione dei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali regolarmente agibili da adibirsi ad usi abitativi ed accessori all'abitativo o comunque ad usi diversi da deposito e sgombero, deve soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione indicati nei precedenti articoli, tenuto conto che l'altezza minima di ciascuna parete non può essere inferiore a 1,80 m per i locali abitativi e 1,60 m per i locali accessori all'abitazione e l'altezza interna media non può essere inferiore a 2,70 m per i locali abitativi e 2,40 m per i locali accessori all'abitativo.
19. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono regolati dalle specifiche normative regionali di settore, se prevalenti rispetto alle presenti norme.
20. Nei locali sottotetto ad uso abitativo di cui ai precedenti commi 18 e 19, gli spazi di altezza inferiore a quelle indicate, sono da rendersi non praticabili mediante opere murarie o arredi fissi.
21. I locali sottotetto non utilizzati ad usi abitativi o accessori all'abitativo, ma solamente accessibili per ispezioni del tetto, devono rispondere a tutti i seguenti requisiti:
- a. assenza di tramezzature e/o partizioni interne (è consentito un locale accessibile per ogni unità immobiliare);
  - b. altezza media interna inferiore a 1,80 m con imposta della falda inclinata a non più di 0,40 m dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;
  - c. assenza di balconi, terrazzi, simili;
  - d. superficie complessiva delle aperture (lucernari compresi) non superiore ad 1/30 della superficie di pavimento, un'apertura di 0,75 mq è comunque sempre ammessa per ogni locale accessibile;
  - e. assenza degli impianti idrosanitario, termico, di condizionamento, ecc., è consentito solamente installare l'impianto elettrico necessario per un'illuminazione artificiale;
  - f. le eventuali scale interne dovranno essere idoneamente separate in modo da non avere un collegamento diretto tra i citati locali accessibili e quelli abitabili o agibili.
22. Le scale degli edifici plurifamiliari a servizio di più unità immobiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a 1,20 m e devono risultare

coerenti con la normativa statale vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia per il trasporto delle persone per soccorso.

23. Fatte salve le norme prevalenti a carattere statale o regionale, i vani scala che collegano più di due piani di norma devono essere aerati ed illuminati direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di 1,00 mq per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario nel tetto con superficie pari ad almeno 0,40 mq per ogni piano.
24. All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a 0,80 m. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a 0,60 m, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, nel caso in cui costituiscano il collegamento con porzioni di edificio non regolarmente agibili, nel qual caso deve essere realizzata idonea chiusura.
25. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.
26. La destinazione d'uso in atto di un immobile o parte di esso, è quella stabilita dai relativi provvedimenti abilitativi edilizi comunque denominati e, in assenza o indeterminazioni di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (di impianto), o di altri documenti probanti.

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

1. I requisiti tecnici operativi per le misure di sicurezza da adottare per l'esecuzione dei lavori in copertura sono disciplinati dall'art. 15 della L.R. 14 luglio 2009 n. 20 e s.m.i. e dallo specifico Regolamento regionale approvato con D.P.G.R. 23 maggio 2016 n. 6 (Norme in materia di sicurezza per l'esecuzione dei lavori in copertura).

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

1. Le prescrizioni per le sale da gioco e gli apparecchi per il gioco d'azzardo e le scommesse, sono disciplinate dalla L.R. 2 maggio 2016, 9 (Norme per la prevenzione e il contrasto alla diffusione del gioco d'azzardo patologico) e s.m.i., oltreché dallo specifico Regolamento comunale approvato con D.C.C. 25 ottobre 2011 n. 45 e s.m.i.

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

### **Articolo 80    Strade**

1. Le dimensioni e le caratteristiche delle strade sono disciplinate dall'articolo 48 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C., oltreché dal vigente Codice della strada (D.Lgs. 30/4/1992 n. 285 e s.m.i.) e dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.)

### **Articolo 81    Portici**

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,50 m di larghezza e 2,70 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di integrazione di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteri sono determinati in funzione di un'adeguata armonizzazione con il sito ed il contesto adiacente.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 4,50 m.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio il Comune, in sede di valutazione del titolo edilizio, può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
5. I lavori di manutenzione di portici e percorsi coperti al pubblico passaggio, per quanto attiene alle pavimentazioni, pareti, pilastri e volte, sono a carico del proprietario dell'immobile.

### **Articolo 82    Piste ciclabili**

1. Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.
2. In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, oltreché nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico, ed in tutti i luoghi previsti dall'articolo 7 della L.R. 17 aprile 1990 n. 33 sono previsti parcheggi per le biciclette.
3. Per la realizzazione delle piste ciclabili ci si deve attenere alle prescrizioni ed alle indicazioni tecniche contenute nelle Leggi 28 giugno 1991 n. 208 e 19 ottobre 1998 n. 366 , 11 gennaio 2018 n. 2 e loro s.m.i., nel D.M. 30 novembre 1999 n. 557, nella L.R. 17 aprile 1990 n. 33, nella D.G.R. 26 maggio 1997 n. 85-19500 e nella D.G.R. 16 marzo 2018 n. 16-6611.
4. Il Comune, in sede di valutazione del titolo edilizio, può dettare specificazioni di materiali e finiture con i quali realizzare tracciati ed arredi delle piste.

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

1. Le aree a parcheggio privato ed a standard urbanistico, sono disciplinate dall'articolo 41 sexies della L. 17 agosto 1942 n. 1150, dalla L. 24 marzo 1989 n.

122, dall'articolo 21 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e loro s.m.i., dagli articoli 15, 25 e 26 della D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016 per le attività commerciali e dalla D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 e s.m.i. per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, oltreché dagli articoli 5, 6 e 43 quater comma 13, delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C.

2. Le aree a parcheggio private asservite ad uso pubblico, devono risultare opportunamente e costantemente segnalate a cura e carico della proprietà con apposita cartellonistica verticale e segnaletica orizzontale conforme al Codice della Strada.

#### **Articolo 84 Piazze e aree pedonalizzate**

Articolo non in vigore.

#### **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, o dei proponenti lo Strumento Urbanistico Esecutivo, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio; in ogni caso i proprietari frontisti hanno l'obbligo di provvedere alla pulizia, allo sgombero neve ed evitare la formazione di ghiaccio e nel caso di aree private uso pubblico alla manutenzione delle stesse, oltreché alla manutenzione dei manufatti di loro proprietà, che eventualmente fossero inseriti nel marciapiede (chiusini, griglie, lucernari, ecc.).
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, ovvero uniformarsi alle dimensioni di quelli già esistenti lungo la stessa via, con un dislivello non superiore a 0,15 m ed una 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% ed in ogni caso dovrà essere garantita una superficie in piano sul marciapiede di larghezza di 1,50 m, ovvero di larghezza del marciapiede esistente. Qualora, per ragioni tecniche o di salvaguardia storico-architettonica, non sia possibile realizzare all'interno di locali pubblici o privati aperti al pubblico, gli adeguamenti alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche degli ingressi, è consentita, previo parere degli Uffici comunali competenti, la realizzazione di rampe esterne opportunamente raccordate, su suolo pubblico o privato a condizione che lo spazio libero di marciapiede o percorso pedonale, non sia inferiore a 0,90 m e che le rampe siano opportunamente segnalate e dotate di idonee protezioni/barriere di sicurezza.

Dette installazioni non sono soggette al pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico.

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, paracarri o dissuasori idonei allo scopo, secondo l'Abaco di cui allo Studio di fattibilità per le Residenze Sabaude (allegato al presente Regolamento), per le zone di centro storico, quelle d'interesse o vincolate dal punto di vista storico, artistico, paesistico o ambientale.
7. Non è consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente.

#### **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 3,00 m e superiore a 6,00 m, sono ammesse dimensioni superiori (opportunamente motivate) nel caso di edifici ad uso produttivo; la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 0,20 m e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 0,10 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. I nuovi passi carrabili non possono essere realizzati a meno di 12,00 m dagli incroci, intersezioni o curve stradali, ai sensi del Codice della Strada, per ovvi motivi di sicurezza.
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, previa autorizzazione degli Uffici comunali competenti.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
8. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i., in particolare nel caso in cui, per

obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi, nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

9. E' consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei, quali l'apertura di cantieri o simili, in tali i casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni di cui al precedente comma 5, deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo, allorquando non possano essere osservate le distanze dalle intersezioni o curve stradali.

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

1. L'installazione di chioschi, dehors, edicole e di strutture a servizio dei pubblici esercizi, od altre strutture similari da collocarsi su suolo pubblico, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune in forma temporanea, in conformità alle norme dettate dal Codice della strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché dallo specifico Regolamento comunale approvato con D.C.C. 27 ottobre 2016 n. 32 presente all'interno dello "Sportello Unico Digitale", a cui si rimanda con apposito link al portale. ([www.comune.racconigi.cn.it](http://www.comune.racconigi.cn.it))
2. L'installazione di chioschi non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante.
3. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione dell'istanza per l'idoneo titolo abilitativo edilizio temporaneo, corredata dalla documentazione indicata dallo specifico Regolamento comunale richiamato al comma 1, oltreché della richiesta di concessione per occupazione del suolo pubblico.
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.

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

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo, secondo quanto stabilito dai competenti Uffici comunali. La sistemazione e la manutenzione dei suoli privati, anche se gravati da servitù di pubblico passaggio, è a carico dei proprietari, fatta salva la facoltà

dell'Amministrazione comunale di approvare eventuali progetti di pubblico interesse.

2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, il Comune, sentita la Commissione edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
5. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639 e s.m.i.
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.
  - i. 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.
10. 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.
  11. 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.
  12. 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.
  13. 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 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. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate, salvo particolari e giustificate ragioni ambientali e nel rispetto delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.C.:
  - a. con muro pieno di altezza massima di 2,50 m;
  - b. con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,50 m (per tutti i lati verso gli spazi pubblici);
  - c. con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,50 m;
  - d. con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,50 m.
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono indicati nelle norme di attuazione del vigente P.R.G.C.

6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono indicati nelle norme di attuazione del vigente P.R.G.C.
7. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccatto dei muri medesimi.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non inferiore a 1,00 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite nel presente Capo all'articolo 86 comma 4, e rispettano la disposizione di cui al medesimo articolo 86 comma 5.
9. Eventuali apparecchiature video citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

#### **Articolo 90 Numerazione civica**

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi; il posizionamento di tali numeri con tipologia e caratteristiche conformi al modello tipo approvato deve essere apposto, 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. La richiesta di assegnazione del numero civico viene effettuata trasmettendo l'apposito modello tipo, non prima di aver presentato la segnalazione certificata di agibilità o contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori qualora l'intervento non sia soggetta ad agibilità.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzioni o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve dare comunicazione e riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

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

### **Articolo 91 Aree Verdi**

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
3. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
4. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
5. Il Comune, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
6. Il Comune, con ordinanza o con esplicita condizione ai titoli abilitativi edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici e secondo le Norme di attuazione del vigente P.R.G.C.
7. Negli interventi edificativi comportanti variazioni volumetriche (ampliamento e nuova costruzione) o di sistemazione delle aree cortilizie è fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a verde privato (con alberi, arbusti o siepi), la percentuale prevista dalle norme di attuazione del vigente P.R.G.C. (solitamente almeno il 30% dell'area libera del lotto), nonché la conservazione, ove possibile, delle alberature esistenti di essenze pregiate, autoctone o caratteristiche. Qualora tale percentuale non possa essere raggiunta per fondate e comprovate motivazioni, ferma restando una quota minima inderogabile pari al 15% dell'area libera del lotto, si dovranno adottare soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di interventi sullo spazio pubblico, concordate con gli uffici comunali competenti.
8. Non sono soggetti ad autorizzazione gli abbattimenti di coltivazioni produttive, fatti salvi gli eventuali abbattimenti delle coltivazioni produttive autorizzati come mascheramento-schermatura di edifici e/o le strutture.

### **Articolo 92 Parchi urbani**

1. I parchi urbani sono individuati dal vigente P.R.G.C. e sono regolamentati dalle Norme di attuazione dello stesso, nonché dalle specifiche discipline.

### **Articolo 93 Orti urbani**

1. La disciplina in materia di orti urbani può essere definita in uno specifico regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli orti. Detto regolamento definirà, anche per gli orti di proprietà privata le modalità di realizzazione delle recinzioni, manufatti per la custodia degli attrezzi, serbatoi e cisterne per la raccolta dell'acqua, condotte per irrigazione, nonché le modalità di approvvigionamento idrico.

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

Articolo non in vigore.

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

Articolo non in vigore.

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

1. Le soglie di permeabilità minima, in carenza di disposizioni sovraordinate, sono individuate dalle norme di attuazione del vigente P.R.G.C.
2. Il ricondizionamento e la chiusura dei pozzi non conformi all'articolo 2, comma 6 della L.R. 30 aprile 1996 n. 22 e s.m.i., relativamente alla tutela ed alla protezione della qualità delle acque sotterranee, nonché in merito al divieto di costruire opere che consentano la comunicazione tra le falde profonde, riservate prioritariamente all'uso idropotabile e la falda freatica), è disciplinato con le "Linee guida per la chiusura e il ricondizionamento dei pozzi ai sensi del regolamento regionale di cui al D.P.G.R. 29 luglio 2003 n. 10/R - Allegato E (Adempimento connessi alla cessazione del prelievo)", approvate con D.D. reg.le n. 539 del 3 dicembre 2015.
3. L'installazione delle sonde geotermiche è disciplinato dalle "Linee guida regionali per l'installazione e la gestione delle sonde geotermiche", approvate con D.D. reg.le n. 66 del 3 marzo 2016 e s.m.i.

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

### **Articolo 97    Approvvigionamento idrico**

1. In merito all'approvvigionamento idrico si richiamano i contenuti delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.C. e delle vigenti disposizioni in materia, in particolare:
  - D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. (Norme in materia ambientale), in particolare l'articolo 94;
  - L.R. 30 aprile 1996, n. 22 e s.m.i. (Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee);
  - D.P.G.R. 29 luglio 2003, n. 10/R e s.m.i. (Disciplina dei procedimenti di concessione di derivazione di acqua pubblica);
  - D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n. 15/R e s.m.i. (Disciplina delle aree di - salvaguardia delle acque destinate al consumo umano);
  - Piano di tutela delle acque (D.C.R. 13 marzo 2007 n. 117-10731 e s.m.i.).

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

1. In merito alla depurazione e lo smaltimento delle acque si richiamano i contenuti delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.C. e delle vigenti disposizioni in materia, in particolare:
  - Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976 n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento);
  - D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. (Norme in materia ambientale), Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento);
  - L.R. 26 marzo 1990 n. 13 e s.m.i. (Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili);
  - L.R. 17 novembre 1993 n. 48 e s.m.i. (Individuazione, ai sensi della L. 8 giugno 1990 n. 142 , delle funzioni amministrative in capo a Province e Comuni in materia di rilevamento, disciplina e controllo degli scarichi delle acque di cui alla L. 10 maggio 1976 n. 319 e successive modifiche ed integrazioni);
  - L.R. 7 aprile 2003 n. 6 e s.m.i. (Disposizioni in materia di autorizzazione agli scarichi delle acque reflue domestiche e modifiche alla L.R. 30 aprile 1996 n. 22 e s.m.i. Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee);
  - D.P.G.R. 20 febbraio 2006, n. 1/R e s.m.i. (Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne);
  - Piano di tutela delle acque (D.C.R. 13 marzo 2007 n. 117-10731 e s.m.i.).

## **Articolo 99 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

1. In merito alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati si richiamano i contenuti delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.C. e delle vigenti disposizioni in materia, in particolare:
  - D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. (Norme in materia ambientale), in particolare dagli articoli 198, 199 e 205;
  - L.R. 24 ottobre 2002 n. 24 e s.m.i. (Norme per la gestione dei rifiuti);
  - Piano regionale di gestione dei rifiuti urbani e dei fanghi di depurazione approvato con D.C.R. 19 aprile 2016 n. 140-14161, in particolare dal capitolo 8.3.2.

## **Articolo 100 Distribuzione dell'energia elettrica**

Articolo non in vigore.

## **Articolo 101 Distribuzione del gas**

Articolo non in vigore.

## **Articolo 102 Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo 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 D.M. 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, punto 1.4.1 del sopraccitato decreto, la predisposizione all'allaccio (con le necessarie canalizzazioni atte a contenere i cavi per il trasporto dell'energia) per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, conformi a quanto previsto dal vigente Piano nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica, 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 (art. 4 comma 1 ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).
2. Per ristrutturazioni edilizia di primo livello (allegato 1, punto 1.4.1 del D.M. 26 giugno 2015), si intende l'intervento che oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprende anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio.

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

1. In merito alla produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento si richiamano i contenuti delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.C. e delle vigenti disposizioni in materia, in particolare:
  - D.M. 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici);
  - D.M. 26 giugno 2015 (Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici);
  - D.G.R. 4 agosto 2009 n. 46-11968 e s.m.i. (Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria - Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere a), b) e q) della L.R. 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia");
  - D.G.R. 4 agosto 2009 n. 45-11967 (Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p) della L.R. 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia");
  - D.G.R. 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 D.M. 10 settembre 2010);
  - D.D. reg.le 3 marzo 2016 n. 66 (Linee guida regionali per l'installazione e la gestione delle sonde geotermiche).

### **Articolo 104 Telecomunicazioni**

1. In merito alla materia delle telecomunicazioni si richiamano i contenuti delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.C. e delle vigenti disposizioni in materia, in particolare:
  - D.Lgs. 1 agosto 2003 n. 259 e s.m.i (Codice delle comunicazioni elettroniche).
  - L.R. 3 agosto 2004 n. 19 (Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici e nelle deliberazioni regionali di attuazione);
  - D.D. reg.le 9 Luglio 2014 n. 218 (D.Lgs. 1 agosto 2003 n. 259 e s.m.i "Codice delle comunicazioni elettroniche". Installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e modifica delle loro caratteristiche di emissione. Aggiornamento della modulistica per richiedere le autorizzazioni, per effettuare le comunicazioni, le certificazioni e le autocertificazioni);
  - D.G.R. 20 Luglio 2009 n. 24-11783 (L.R. 3 agosto 2004 n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici". Direttiva tecnica per la semplificazione delle procedure di autorizzazione delle modifiche di impianti di telecomunicazioni e radiodiffusione conseguenti all'introduzione del digitale terrestre);

- D.G.R. 22 dicembre 2008 n. 86-10405 (L.R. 19 del 3 agosto 2004 “Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”. Realizzazione, gestione e utilizzo di un unico catasto regionale delle sorgenti fisse di campo elettrico, magnetico ed elettromagnetico - articolo 5, comma 1, lettera e Direttiva tecnica);
- D.G.R. 1 luglio 2008 n. 43-9089 (Modificazione della D.G.R. n 25 - 7888 del 21 dicembre 2007 “Integrazione alla D.G.R. 2 novembre 2004 n. 19-13802, recante prime indicazioni per gli obblighi di comunicazione e certificazione di cui agli artt. 2 e 13 della L.R. 19/2004 per gli impianti di telecomunicazione e radiodiffusione, relativamente alla procedura per nuove tipologie di impianti”);
- D.G.R. 21 dicembre 2007 n. 25-7888 (Integrazione alla D.G.R. 2 novembre 2004 n. 19-13802, recante prime indicazioni per gli obblighi di comunicazione e certificazione di cui agli artt. 2 e 13 della L.R. 19/2004 per gli impianti di telecomunicazione e radiodiffusione, relativamente alla procedura per nuove tipologie di impianti);
- D.G.R. 23 luglio 2007 n. 63-6525 (L.R. 3 agosto 2004 n. 19 “Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”. Prime indicazioni sui controlli di cui all’articolo 13, comma 2, riguardanti il monitoraggio remoto degli impianti di radiodiffusione sonora e televisiva);
- D.G.R. 29 dicembre 2004 n. 39-14473 (L.R. 3 agosto 2004 n. 19 “Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”. Direttiva tecnica per il risanamento dei siti non a norma per l’esposizione ai campi elettromagnetici generati dagli impianti per telecomunicazioni e radiodiffusione - art. 5, comma 1, lettera d).

## **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. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela ministeriale, non oggetto di individuazione di interesse comunale e non ricompresi all'interno del centro storico è sottoposta a comunicazione agli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura. Nel contempo la scelta del colore della tinteggiatura di edifici soggetti a specifico vincolo di tutela ministeriale è sottoposta al parere della competente Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio, invece per gli edifici oggetto di individuazione di interesse comunale o ricompresi all'interno del centro storico è sottoposta al parere della Commissione locale per il paesaggio. Per gli edifici facenti parte dell'insediamento antico (entro e fuori il contesto urbano), dovranno essere preventivamente effettuati, a cura di ditte specializzate, idonei saggi stratigrafici nei punti ritenuti più significativi, onde appurare l'esistenza di decorazioni non visibili in quanto coperte dalle tinteggiature stratificatesi. Le risultanze delle indagini stratigrafiche dovranno essere portate a conoscenza degli uffici comunali.
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. 14 aprile 1910, n. 639 e s.m.i.

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

1. Le facciate e gli elementi architettonici di pregio sono disciplinati dalle norme di attuazione del vigente P.R.G.C., più in generale in merito alla qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti, si rimanda alle indicazioni non vincolanti contenute nella D.G.R. 22 Marzo 2010 n. 30-13616 (Strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio: approvazione degli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e degli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”), di cui all’apposito link del portale regionale.  
( <http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm> )

## **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 1,20 m;
  - b. presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;non devono:
  - c. essere scalabili;
  - d. presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
2. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire la sicurezza, purché si armonizzino con il contesto circostante e con l’immagine e la tipologia dell’edificio; 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. balconi e “bow-window” possono sporgere fino a 30 cm dal filo dell’allineamento sullo spazio pubblico oltre l’altezza di 3,00 m dal piano del marciapiede; maggiori sporgenze fino ad un massimo di 1,50 m possono essere consentite oltre le altezze di 4,50 m dal piano stradale o 3,50 m dal piano del marciapiede, misurate rispettivamente all’intradosso della soletta e in corrispondenza del punto più basso degli eventuali elementi decorativi o modiglioni; in ogni caso i balconi degli edifici in centro storico, o in zona di interesse storico artistico documentario o paesaggistico devono essere

rapportati ad altri balconi presenti in facciata, per gli altri casi non raffrontabili non possono aggettare oltre 1,10 m;

- b. tende parasole non possono comunque superare la larghezza del marciapiede con un massimo aggetto di 1,50 m e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo e non essere di intralcio alla viabilità pedonale;
  - c. altri corpi aggettanti quali elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 3,00 m, possono sporgere non oltre 5 cm; maggiori sporgenze, contenute in 35 cm dal citato filo di fabbricazione, sono consentite per le inferriate poste ad un'altezza superiore a 2,20 m dal piano del marciapiede.
5. Il Comune può vietare la collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche 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. Per gli interventi edificativi previsti dagli S.U.E., eventuali diversi allineamenti potranno essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, ma solo per la viabilità interna. In caso di costruzione o ricostruzione di edifici, il Comune potrà imporre, la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a 3,00 m dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla stessa linea.
3. Per un minimo accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno due fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di 100 m) e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

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

Articolo non in vigore.

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

1. L'impiego di specifici materiali, l'indicazione delle tipologie delle coperture ammesse per zone e/o edifici, al fine di conseguire il miglior inserimento ambientale è disciplinato dalle norme di attuazione del vigente P.R.G.C., più in generale in merito alla qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti, si rimanda alle indicazioni non vincolanti contenute nella D.G.R. 22 marzo 2010, n. 30-13616 (Strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio: approvazione degli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti).

Buone pratiche per la progettazione edilizia” e degli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”), di cui all’apposito link del portale regionale.

( <http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm> )

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

Articolo non in vigore.

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

Articolo non in vigore.

#### **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 o presentati 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. Esse devono essere collocate sulla falda di copertura, senza sporgenza dal perimetro del tetto, sul lato opposto alla pubblica via, in posizione tale da minimizzare l’impatto visivo. Non sono ammesse installazioni in facciata.
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 normative di settore.
5. L’installazione degli impianti di condizionamento è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti normative di settore.

#### **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 3,00 m dal piano del marciapiede o 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, a meno che l'apertura sia ad un'altezza superiore a 4,50 m.
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 implicano il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.
4. Le caratteristiche dei serramenti esterni sono disciplinate dalle norme di attuazione del vigente P.R.G.C., inoltre in sede di esame dell'idoneo titolo abilitativo gli Uffici comunali e le relative Commissioni (edilizia, e locale del paesaggio), possono imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture. Negli edifici esistenti non è mai ammessa la sostituzione o l'inserimento di singoli serramenti, diversi per tipologia, forma o colore da quelli rimanenti. Non è inoltre ammessa la modificazione delle dimensioni dei tagli delle aperture per inserimento di nuovi serramenti che non siano di dimensioni, fattezze e foggia tradizionale per la zona d'intervento e per le caratteristiche dell'edificio.

#### **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 e le eventuali norme di Regolamenti specifici.
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. E' vietato il posizionamento di insegne luminose in zone o su edifici di valore storico artistico documentario o di valore paesistico ambientale.
3. Il posizionamento o l'installazione di qualsivoglia mezzo pubblicitario è subordinato alla presentazione dell'idoneo titolo abilitativo edilizio e di ogni altro atto di assenso comunque denominato, corredata degli elaborati di rito. Il posizionamento di targhe professionali delle dimensioni massime di 40 cm per 30 cm è soggetto invece solamente ad una comunicazione corredata da estratti planimetrici, bozzetto con dimensioni, materiale e colori della targa ed eventuale documentazione fotografica con indicazione del posizionamento, nonché dei nulla-osta o assensi, qualora necessari, differenti misure saranno valutate dalla Commissione edilizia comunale.
4. Il titolo abilitativo edilizio 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 titoli abilitativi 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 per il pubblico decoro.
7. Il Comune 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. In merito alle insegne pubblicitarie ed all'arredo urbano in generale, deve farsi riferimento allo specifico Abaco di cui allo Studio di fattibilità per le Residenze Sabaude (allegato al presente Regolamento), per le sole zone di centro storico, di interesse o vincolate dal punto di vista storico, artistico, paesistico o ambientale.

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

1. Si rimanda all'articolo 115.

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

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 1,50 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in modo coerente con la situazione del contesto circostante e quando non realizzati in materiali a faccia vista, devono essere convenientemente intonacati e tinteggiati.
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, valutato dalla Commissione edilizia comunale.
6. Il Comune può condizionare il titolo abilitativo alla realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente; può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

### **Articolo 118 Beni culturali ed edifici storici**

1. I beni culturali e gli edifici storici sono tutelati oltreché dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dalle specifiche notifiche/provvedimenti ministeriali a norma della legislazione previgente, anche dalle norme di attuazione del vigente P.R.G.C.
2. Il “Catalogo dei beni culturali architettonici”, così come previsto dalla L.R. 14 marzo 1995 n. 35, approvato con D.C.C. 27 settembre 2001 n. 50 (1^ tanche) e D.C.C. 20 novembre 2001 n. 50 (2^ tanche), costituisce allegato al presente Regolamento.
3. Il “Piano generale per la rivalutazione del patrimonio gnomonico del Comune” datato 30 aprile 2004, costituisce allegato al presente Regolamento.

### **Articolo 119 Cimiteri monumentali e storici**

1. Le parti storiche e le relative tutele del Cimitero comunale sono individuate nel “Piano regolatore cimiteriale”, così come adottato con D.C.C. 13 febbraio 2001 n. 1, modificato alcune volte, in ultimo oggetto della revisione con D.C.C. 29 aprile 2016 n. 18 e s.m.i.

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

Articolo non in vigore.

## **CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI**

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

1. Tutti gli immobili pubblici e privati, gli spazi pubblici, oltreché 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, in particolare la L. 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), il D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), il D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici), oltreché la Parte II del Capo III del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

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

1. Le serre bioclimatiche o serre solari sono normate dagli Allegati 1 e 2 della D.G.R. 4 agosto 2009 n. 45-11967.

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

1. In merito agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici si richiamano i contenuti delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.C. e delle vigenti disposizioni in materia, in particolare:
  - a. D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
  - b. D.G.R. 4 agosto 2009, n. 45-11967 (Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari);
  - c. D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili);
  - d. D.Lgs. 4 luglio 2014 n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica);
  - e. D.P.R. 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici);
  - f. D.P.R. 26 giugno 2015 (Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici).

## **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.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature o nei canali (qualora possibile); non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere preferibilmente incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; ovvero, è consentito installare i pluviali all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.
6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifici 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.
8. La collocazione dei pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture è ammissibile, nel rispetto delle norme a tutela dei caratteri storico-architettonici e ambientali riconosciute dal P.R.G.C. o da norme regionali e statali. Nella zona del centro storico, in quella di corona allo stesso, nonché sugli edifici di interesse storico artistico documentario e nelle zone soggette a vincolo paesistico o ambientale, non è consentito installare detti impianti sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale, per quanto possibile. E' invece consentita la loro installazione quando:
  - non siano visibili dal piano stradale sottostante;
  - posizionati sulle falde interne delle coperture, che si presentino più defilate in modo che la loro presenza non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. A tal fine gli impianti devono essere collocati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa. In tutte le altre zone i citati pannelli, per quanto possibile, dovranno essere posizionati in modo da essere visibili il meno possibile dagli spazi pubblici.

## **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 una o più unità abitative devono avere larghezza minima di 3,50 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 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 possono essere chiuse/delimitate da cancellata all'imbocco sulla pubblica via, garantendo la distanza minima prevista per i passi carrabili di cui al precedente art. 86.
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 riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 4 lx (lux) sul piano stradale.
8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza. Le strade private, gravate di servitù di pubblico passaggio, devono essere costruite, canalizzate, sistemate, illuminate con i minimi previsti per legge sulle strade pubbliche e mantenute a cura e spese dei proprietari. Qualora gli stessi non adempiano agli obblighi di cui al presente articolo, il Comune, previa diffida può, ai sensi delle vigenti leggi, far eseguire d'ufficio quanto è necessario, recuperando la relativa spesa a carico dei proprietari mediante procedimento di riscossione forzata.
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.Non è obbligatoria l'installazione del semaforo nei soli casi di rampe per edifici mono o bifamiliari.
12. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
  - a. 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - b. 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.Valgono comunque le norme specifiche vigenti in materia di prevenzione incendi.
13. 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 previsto quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi, posti in adiacenza, o in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.
14. Le rampe esistenti sono 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.

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

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

debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.

9. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti, il Comune, 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 all'articolo 89.

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

Articolo non in vigore.

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

Articolo non in vigore.

#### **Articolo 131 Piscine**

Articolo non in vigore.

#### **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. Sono definiti "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico o di suolo.
3. 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.
4. 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.
5. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.
6. Le verande sono costruzioni accessorie alle abitazioni costituite da pareti e coperture vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante. Tali manufatti devono risultare coerenti alla situazione edilizia di riferimento ed essere conformi alle prescrizioni del P.R.G.C. e sono ammessi solo se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici. Essi non possono mai essere adibiti alla permanenza di persone.

7. Le verande devono inoltre osservare i seguenti requisiti:
- a. la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore ad  $1/8$  della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non inferiore ad  $1/8$  della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti locali apribili sulla medesima;
  - b. le cucine o i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
  - c. i servizi igienici che si aprono sulle verande devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi devono essere installati apparecchi a fiamma libera;
  - d. non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che su essa si affacciano;
  - e. non devono essere installati nelle verande/ corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
  - f. qualora siano presenti all'interno delle verande le tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda deve essere ventilata in modo conforme alle norme vigenti;
  - g. le tubazioni ed il misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

## **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, per il tramite dei responsabili dei competenti uffici (Area Edilizia e Urbanistica ed Area di Vigilanza), esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'articolo 59 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e loro successive modificazioni e integrazioni.
2. Il Comune esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione del Regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del Regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, il Comune ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. Il Comune notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910 n. 639 e s.m.i.

### **Articolo 134 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. I funzionari, agenti o incaricati dei controlli, per esercitare le funzioni di vigilanza e verifica, oltreché per situazioni di pericolo per la pubblica o privata incolumità, devono poter accedere ai cantieri, alle costruzioni e ai fondi muniti di mandato del responsabile del servizio comunale competente.
2. Relativamente alla vigilanza durante l'esecuzione dei lavori si deve fare riferimento all'articolo 27 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

### **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 Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 11 della L.R. 8 luglio 1999 n. 19 e loro successive modificazioni e integrazioni, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

2. Per quanto non disciplinato, in ordine alle sanzioni, dalla L.R. 19/1999 di cui al comma 1, si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981 n. 689 e s.m.i.

## **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. 8 luglio 1999 n. 19 e s.m.i.

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

1. Fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della L.R. 19/1999 e s.m.i. inerente l'adozione di un nuovo piano regolatore generale, la revisione o la variante generale al vigente piano regolatore generale comunale, in luogo delle definizioni di cui alla Parte prima, Capo I (Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi - articoli dall'1 al 44), continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Titolo III del Regolamento edilizio comunale **(1)** (Parametri ed indici edilizi ed urbanistici - articoli dal 13 al 27) e nell'art. 4 del Piano regolatore generale comunale **(2)**, vigenti antecedentemente alla data di approvazione del presente regolamento.
2. I nuovi piani regolatori generali, le loro revisioni e le varianti generali, adottati successivamente alla pubblicazione della presente deliberazione, devono adeguarsi alle definizioni uniformate.
3. In calce al presente articolo si allega l'Appendice 1 relativa al Titolo III del Regolamento edilizio comunale richiamato al comma 1 precedente, conclusa la fase transitoria la citata Appendice 1 verrà abrogata.

#### **\* Titolo cogente**

- (1)** Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n. 64 del 27/12/2007 (B.U.R. n. 6 del 7/2/2008), modificato ed aggiornato con D.C.C. n. 34 del 25/10/2011 (B.U.R. n. 46 del 17/11/2011) e D.C.C. n. 69 del 29/11/2012 (B.U.R. n. 52 del 27/12/2012).
- (2)** P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 23-4823 del 27/3/2017 (B.U.R. n. 14 del 6/4/2017).

## APPENDICE 1

**Titolo III del Regolamento edilizio** approvato con D.C.C. n. 64 del 27/12/2007 (B.U.R. n. 6 del 7/2/2008), modificato ed aggiornato con D.C.C. n. 34 del 25/10/2011 (B.U.R. n. 46 del 17/11/2011) e D.C.C. n. 69 del 29/11/2012 (B.U.R. n. 52 del 27/12/2012).

### TITOLO III PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

#### Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Sono considerati sottotetti non abitabili e non agibili, ma solo accessibili, i locali posti al di sopra dell'ultimo piano abitabile o agibile che rispondono a tutti i requisiti di cui al comma 4 dell'art. 36 quinquies.

Sono considerati volumi tecnici i locali per gli apparecchi necessari al funzionamento del fabbricato, che devono assolutamente essere sistemati al di sopra dell'ultimo piano, sia entro il corpo-sagoma del fabbricato, sia al di fuori.

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

Per una corretta quantificazione della sopraelevazione, e quindi dell'altezza di un edificio, in cui venga modificato lo sporto o aggetto del passafuori della copertura, bisogna prendere in considerazione e raffrontare gli stessi parametri di riferimento, sia per la valutazione dello stato ante-intervento, che per quello stato post-intervento.

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

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso (del manto di copertura) rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Eventuali quinte, velette e pannellature perimetrali non possono avere uno sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza della costruzione.

#### **Art. 14 Altezza della costruzione (H)**

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

#### **Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)**

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

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

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione o, in loro mancanza dai piani delimitati dalle strutture portanti verticali, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m. in caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'oggetto; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione fronti stante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale

congiungente i due fili di fabbricazione;

- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

4. Il confine di una strada è definito, dall'art. 3 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i. ("Nuovo Codice della Strada"), come il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Il ciglio della strada è definito dall'art. 2 del D.M. 01.04.1968, n. 1404 (distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nelle edificazioni fuori del perimetro dei centri abitati), come la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

#### **Art. 16 bis Confrontanze tra le costruzioni**

- 1. La confrontanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, di cui all'art. 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444 è data dalla distanza minima pari all'altezza della costruzione (ribaltamento) del fabbricato più alto.
- 2. Detta norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ovvero quando gli edifici in cui sono presenti vedute, si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
- 3. Il filo della parete finestrata è quello delimitato dal perimetro esterno della costruzione, con esclusione delle pensiline, dei balconi, dei porticati aperti, ecc., cioè di tutte quelle strutture che non realizzano una chiusura.
- 4. Viene definita parete finestrata, quella in cui si aprono delle vedute come definite dal vigente Codice Civile o delle luci-vedute improprie, dalle quali si abbia una completa ed agevole visione sul fondo del vicino, senza alcun pericolo e senza l'uso di mezzi artificiali o anormali. Non sono ritenute pareti finestrate, quelle in cui si aprono solo delle luci così come definite dal vigente Codice Civile o delle luci improprie, dalle quali non si abbia un'agevole e completa visione sul fondo del vicino, senza l'uso di mezzi artificiali o anormali.

#### **Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)**

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

#### **Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
  - a) ai “bow window” ed alle verande;
  - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;sono escluse le superfici relative:
  - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
  - d) ai porticati, ai “pilotis”, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
  - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
  - f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
  - g) ai cavedi.

#### **Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

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

#### **Art. 19 bis Superficie lorda di pavimento e superficie di vendita**

1. Per superficie lorda di pavimento misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], ai fini del conteggio degli standards urbanistici terziari, si intende la sommatoria degli orizzontamenti di tutti i piani e di tutti i locali (entro e fuori terra), con l’esclusione dei muri perimetrali.
2. Per superficie di vendita misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], ai fini delle verifiche di compatibilità commerciale, si intende la sommatoria delle superfici lorde di pavimento delle aree all’interno dell’edificio destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi.

#### **Art. 20 Volume della costruzione (V)**

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), conteggiata secondo il precedente art. 18 al netto di eventuali soppalchi, per l’altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l’ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l’altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l’estradosso dell’ultimo solaio o in sua assenza l’estradosso della

superficie di copertura (manto di copertura).

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.
4. Per volume fabbricativo o ingombro volumetrico si intendono gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti da strutture fisse e tipologicamente consolidate.

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

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

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

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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