

Comune di Saint-Pierre

REGOLAMENTO EDILIZIO

1 – CONCESSIONE, COMMISSIONE EDILIZIA E RELATIVE PROCEDURE

ART. 1 - ESTENSIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Le norme del regolamento edilizio si applicano alle attività comportanti trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale.

ART. 2 – TITOLI ABITATIVI

I titoli abitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie sono costituiti:

- a) dalla concessione edilizia
- b) dalla denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera,

così come disciplinati dalle disposizioni legislative in materia.

ART. 4 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di concessione edilizia diretta al Sindaco, redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente, deve essere presentata, corredata della prescritta documentazione di cui all'art. 5, all'ufficio tecnico comunale.

ART. 5 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA

A) DOCUMENTAZIONE OCCORRENTE PER PIANI URBANISTICI DI DETTAGLIO

Per i piani urbanistici di dettaglio di iniziativa di privati, la domanda di approvazione deve essere firmata dai proprietari e deve essere corredata dagli elaborati stabiliti dalla legislazione in materia urbanistica ed ambientale nonché dalla relazione geologica.

B) DOCUMENTAZIONE OCCORRENTE PER OPERE EDILIZIE

Per i progetti di opere edilizie, la documentazione deve essere firmata dal richiedente e dal progettista.

La documentazione deve constare di:

- 1) titolo di proprietà o altri titoli idonei a provare il diritto esercitato dal richiedente e/o proprietario sulle aree interessate dal progetto;

- 2) una planimetria generale aggiornata della località nella scala della mappa catastale estesa all'area circostante la proprietà per una fascia di larghezza non inferiore a m. 100 comprendente almeno una strada carrozzabile o parte della più vicina frazione nella quale siano indicati i fabbricati confinanti esistenti con l'indicazione dell'altezza e delle pareti finestrate e non finestrate;
- 3) una planimetria quotata del terreno di proprietà del richiedente a servizio della costruzione in scala 1:200;
- 4) piante, sezioni, prospetti in scala 1:100 o 1:50 dell'edificio e precisamente piante quotate di tutti i piani diversi tra di loro, dei piani sotterranei, delle coperture, delle eventuali sovrastrutture, sezioni quotate in numero ed esecuzione sufficiente ad accertare le altezze interne e l'intera volumetria dell'edificio; tutti i prospetti con le quote riferite ai piani stradali o ai piani delle aree interne, nonché per le costruzioni estendentesi fino ai limiti di proprietà, le indicazioni occorrenti ad illustrare le modalità previste per gli attacchi ai fabbricati adiacenti, siano essi esistenti o da costruire;
- 5) uno o più disegni di particolari dei prospetti in scala 1:20 o 1:25, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con le sezioni e le piante relative, con indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori da adoperare, ecc.
- 6) una relazione ed una tabella contenente i dati catastali, gli estremi degli eventuali atti di vincolo assoggettanti la proprietà e tutti i computi aritmetici per provare la regolarità del processo stesso.
- 7) fotografie, quando le opere edilizie si riferiscono a zone di particolare interesse artistico, storico, ambientale o paesistico o comunque nel caso che dette opere portino preventive demolizioni anche parziali o trasformazioni di edifici; in particolare, per le demolizioni totali, è richiesta la documentazione fotografica relativa a tutti i fronti dell'edificio.
- 8) computo metrico estimativo qualora necessario;
- 9) il rilievo, in scala 1:50 o 1:100, dell'edificio e delle strutture esistenti, comprendente piante, sezioni, e prospetti, qualora l'intervento riguardi il recupero del patrimonio edilizio esistente; nel caso tali interventi interessino fabbricati ricompresi in zona A ovvero costruiti prima dell'anno 1945, il rilievo deve essere predisposto in scala 1:50;
- 10) relazione geotecnica e, qualora necessaria, relazione geologica;
- 11) il progetto degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e), g), e 2 dell'art. 1 della legge 5 marzo 1990, n. 46, qualora non sia soggetto per legge ad approvazione degli organi competenti.

C) DOCUMENTAZIONE OCCORRENTE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE ALLACCIAMENTO ED IMPIANTI DI TRASPORTO.

Per i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti nonché per i progetti degli impianti fissi destinati al trasporto di cose e persone la documentazione deve essere firmata dal richiedente e dal progettista.

La documentazione deve constare di:

- 1) titolo di proprietà o altri idonei a provare i tipi di diritti esercitati dal richiedente sulle aree interessate dal progetto;
- 2) una planimetria generale orientata e aggiornata, in scala non inferiore a 1:25.000 per fili a sbalzo e 1:10.000 per le altre opere, della parte del territorio comunale interessato recante lo schema dell'opera in progetto;
- 3) planimetria, profili, sezione, piante, prospetti nelle scale d'uso comune e comunque sufficienti alla completa comprensione dell'opera. Per le parti edilizie la documentazione è quella prescritta dalla precedente lettera B);
- 4) una relazione tecnica illustrativa del progetto e delle modalità e tempi di esecuzione, accompagnata da fotografie generali che illustrino l'insediamento dell'opera nel paesaggio e nell'ambiente circostante;
- 5) parere degli uffici pubblici competenti;
- 6) relazione geotecnica e, qualora necessaria, relazione geologica.

ART. 7 - COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia comunale è così composta:

a) da due componenti di diritto:

- un rappresentante del servizio igienico-sanitario dell'Unità sanitaria locale;
- un rappresentante del servizio prevenzione incendi;

b) da sei componenti nominati dalla Giunta comunale, di cui uno designato dalla minoranza consiliare, e scelti fra soggetti competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente;

c) dall'esperto in materia di tutela del paesaggio o dal suo sostituto, in caso di assenza od impedimento, nominati dalla Giunta comunale.

Sono ritenuti dimissionari quei componenti elettivi che, senza giustificazioni, risultino assenti a più di 3 riunioni consecutive della commissione.

I componenti dimissionari devono essere sostituiti da nuovi componenti elettivi.

La commissione edilizia dura in carica fino al termine della legislatura in cui è stata nominata, ma continua le sue funzioni fino alla nomina della nuova commissione.

Di norma questa avverrà nella prima riunione della Giunta comunale.

Il Presidente di sua iniziativa o su richiesta della commissione edilizia, può chiamare a partecipare consultativamente alle riunioni, in via eccezionale, persone di specifica competenza.

Le funzioni di segretario sono svolte dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale o da un suo delegato.

ART. 9 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione è convocata dal Presidente o, in caso d'impedimento di questi, dal Vice-Presidente con invito scritto.

La Commissione è validamente riunita quando sono presenti la metà più uno dei suoi componenti, ivi compreso il Presidente o, in caso di impedimento di questi, il Vice-Presidente.

Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del presidente o, in caso di impedimento di questi, del Vice-Presidente.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione del parere dato, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti, e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché le annotazioni circa l'eventuale allontanamento dall'aula di componenti interessati da specifiche trattazioni.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario e, ove del caso, dal Vice-Presidente.

ART. 11 – PUBBLICAZIONE DELLA CONCESSIONE

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione della medesima per la durata di 15 giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso l'ufficio tecnico comunale della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della commissione edilizia, e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, di regolamento e degli strumenti urbanistici.

ART. 12 - TRASFERIMENTO DELLA CONCESSIONE

Il mutamento del titolare della concessione non inferisce sui termini di validità della concessione stessa.

ART. 13 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

Qualora entro il termine di validità della concessione i lavori non siano stati iniziati, l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rilascio di una nuova concessione.

Agli effetti del comma precedente si intenderanno iniziate le opere per le quali sia stato installato il cantiere ed iniziati gli scavi nonché, per interventi inerenti ad edifici, siano state eseguite anche le fondazioni nel caso di nuove costruzioni, oppure un quarto delle strutture verticali per le sopraelevazioni e gli ampliamenti.

ART. 14 - INIZIO DEI LAVORI, PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO, ATTACCHI FOGNATURE E ACQUEDOTTO

Prima dell'inizio dei lavori è necessario depositare presso l'ufficio tecnico comunale la seguente documentazione, ove necessario:

- denuncia delle opere di cui all'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086;
- denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, unitamente ad una duplice copia del progetto delle opere stesse corredato di una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge predetta.

Almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto per iscritto al Comune che siano controllati sul posto i capisaldi planimetrici e altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

In caso di inadempienza il privato, trascorsi 30 giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Delle suddette determinazioni è redatto apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

ART. 15 - VISITE DI CONTROLLO: TERMINI E MODALITA'

Oltre alle disposizioni di cui al precedente art. 14, il titolare della concessione edilizia, nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Comune:

- alla copertura dell'edificio;
- alla fine dei lavori;

In tutti gli altri casi la comunicazione deve avvenire al termine dei lavori.

Il titolare della concessione deve fornire manodopera, strumenti e mezzi necessari per la effettuazione delle visite.

La mancata visita da parte degli uffici comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il direttore e l'esecutore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'osservanza delle norme generali di legge o di regolamento, nonché delle modalità esecutive che siano fissate sulla concessione edilizia.

ART. 16 - CERTIFICATI DI ABITABILITA' E UTILIZZABILITA'

Affinchè gli edifici di nuova costruzione ed oggetto di interventi di recupero possano essere utilizzati, è necessario che il titolare della concessione edilizia richieda il certificato di abitabilità o utilizzabilità al Sindaco, allegando alla richiesta la seguente documentazione:

- certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica, ove necessario;
- dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- certificato di collaudo del Comando dei vigili del fuoco, ove necessario;
- dichiarazione di conformità di cui all'art. 5 della L.R. 20 agosto 1993, n. 64, o certificato di collaudo degli impianti installati.

- 2 – DOTAZIONE DI SPAZI PRIVATI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

ART. 19 - SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO

Gli edifici di nuova costruzione nonché gli interventi di ricostruzione o ampliamento effettuati su fabbricati ubicati all'esterno delle zone A devono essere provvisti di appositi spazi per il parcheggio nella misura minima di mq. 1 per ogni 10 mc. di costruzione.

Nel computo delle aree di parcheggio sono conteggiabili anche le autorimesse e le corsie di manovra, sia interne che esterne, con esclusione di rampe e strade di accesso.

Fermo restando la dotazione minima di cui al primo comma, le aree destinate a parcheggio devono comunque essere dimensionate in modo tale da garantire:

- 1) due posti macchina per ogni alloggio destinato alla residenza stabile o saltuaria, con almeno un posto macchina ubicato esternamente al fabbricato;
- 2) nelle nuove costruzioni di carattere commerciale e direzionale a mq. 100 di superficie lorda di pavimento, deve essere riservata la quantità minima di 40 mq. di spazio destinati a parcheggio; nel caso di superfici inferiori o uguali a mq. 100 è comunque richiesta una dotazione minima di mq. 50;
- 3) un posto macchina ogni 4 spettatori o frequentatori nel caso di sale di spettacolo o di pubblica riunione in genere;
- 4) un posto macchina ogni quattro posti per i ristoranti;
- 5) un posto macchina ogni camera da letto per le aziende alberghiere e gli esercizi di affittacamere.

La modificazione d'uso anche parziale di edifici non compresi nelle zone A, con previsioni di nuove destinazioni che comportino, per effetto delle presenti norme, una maggiore necessità di parcheggi, sarà subordinata alla creazione delle competenti aree di parcheggio; in tal caso i parcheggi potranno essere ricavati anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè comprese entro un raggio di m. 100, e siano asserviti all'edificio con vincolo permanente di destinazione, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

L'ubicazione dei parcheggi verrà precisata sugli elaborati di progetto e i singoli posti macchina avranno dimensioni minime di m. 2,50 x 5,00 con disposizione a pettine e a spina di pesce e m.2,20 x 5,50 con disposizione in fila indiana.

Le rampe d'accesso alle autorimesse o ai parcheggi devono avere le seguenti larghezze minime:

- per capienze sino a n. 15 autoveicoli, m. 3,00;
- per capienze superiori a n. 15 autoveicoli, una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a m. 3,00 ovvero una rampa a doppio senso di marcia di ampiezza non inferiore a m. 4,50.

La pendenza massima delle rampe non può essere superiore al 16%, se scoperte, ed al 20%, se coperte, con un raggio minimo di curvatura misurato sul filo esterno della curva non inferiore a m. 8,25 per le rampe a doppio senso di marcia e di m. 7,00 per le rampe a senso unico di marcia.

Le rampe, prima di immettersi nella viabilità pubblica o di uso pubblico, devono terminare con un tratto in piano o con pendenza non superiore al 5% e di almeno m. 4,50 di profondità.

Le corsie di disimpegno delle autorimesse e dei parcheggi devono rispettare le seguenti larghezze minime:

- per disposizione in fila indiana, m. 3,00 per ogni senso di marcia;
- per disposizione a pettine, m. 6,00;
- per disposizione a spina di pesce, m. 4,00 per ogni senso di marcia.

ART. 24 - SPAZI DI VERDE ATTREZZATO

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno accogliere gli spazi di verde alberato da indicarsi nei grafici di progetto nelle quantità prescritte per ogni zona calcolate al netto dei passaggi e con superficie minima in appezzamento unico di almeno 50 mq. e con larghezza non inferiore a m. 6.

La superficie prescritta di verde dovrà essere comune e utilizzata per la permanenza degli abitanti all'aperto, escluso qualunque altro uso.

Le alberature di pregio o di alto fusto esistenti devono essere salvaguardate.

Nelle aree di pertinenza degli edifici potranno essere installati gazebo e pergolati ad una distanza minima dai confini di proprietà pari a m. 1,50, salvo diversi accordi tra confinanti, nonché realizzati manufatti accessori, quali forni, caminetti, barbecues, ecc., preferibilmente addossati ai fabbricati e comunque ad una distanza minima dai confini di proprietà pari a m. 3,00, salvo diversi accordi tra confinanti.

I serbati per il deposito del gas e di altri elementi combustibili per il riscaldamento degli edifici, qualora installati esternamente ai fabbricati, sia nelle aree di pertinenza dei medesimi sia in lotti liberi, dovranno essere completamente interrati, salvo la copertura d'ispezione che non potrà comunque superare la quota del piano di campagna.

3 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

ART. 27 - VOLUME, ALTEZZE, SUPERFICI COPERTE E NUMERO DEI PIANI DEI FABBRICATI

Il volume da conteggiare è tutto quello emergente dal suolo a sistemazione avvenuta, con la sola esclusione della volumetria afferente al vano scala ed al vuoto tecnico del sottotetto derivante da una copertura a falde inclinate nel caso in cui le falde di copertura siano appoggiate sull'estradosso del solaio soprastante l'ultimo piano abitabile, con la possibilità di interporre, tra le falde e il solaio, un trave o dormiente di altezza non superiore a cm. 40; nel caso in cui le falde di copertura non siano appoggiate sull'estradosso del solaio soprastante l'ultimo piano abitabile il sottotetto deve essere conteggiato ai fini del calcolo sia dei piani che del volume.

E' altresì conteggiato il volume non emergente dal suolo a sistemazione avvenuta nei casi in cui è destinato ad uso residenze, uffici e negozi, con l'esclusione dei volumi tecnici.

La verifica delle altezze dei fabbricati, quanti ai fini del rispetto delle distanze minime dai confini, dai fabbricati vicini e dalle strade, deve interessare l'intera superficie di ciascun prospetto ed essere estesa, in verticale, da ciascun punto della linea di intersezione del piano del prospetto con il piano del terreno o del marciapiede ai corrispondenti punti della linea di intersezione dello stesso piano del prospetto con il piano o i piani della copertura, siano essi orizzontali o inclinati.

Per superficie coperta si intende la porzione di terreno interessata dalla proiezione verticale di tutti i volumi dei fabbricati nonché i balconi, pensiline, terrazzi e coperture ove sporgano dai piani delimitanti detti volumi di una misura superiore a un metro e venti centimetri.

I piani da conteggiare sono quelli emergenti in tutto o in parte dal terreno a sistemazione avvenuta salvo il piano seminterrato emergente su tutto o parte del perimetro del fabbricato per un'altezza massima non superiore a ottanta centimetri; tale piano seminterrato può presentare un accesso carrabile di altezza pari all'altezza del piano stesso e di larghezza non superiore a metri quattro.

I riporti di terra sono ammessi ove comportino il rimodellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato e ove non costituiscano pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per i fabbricati esistenti nelle adiacenze.

I muri di contenimento delle terre non possono presentare un'altezza superiore a due metri e cinquanta centimetri, rispetto al terreno naturale e devono essere eseguiti possibilmente in pietra naturale.

ART. 28 - LOCALI ABITABILI

Sono locali abitabili quelli in cui si svolge la vita, la permanenza e l'attività delle persone, tra i quali principalmente:

- A1) camere per soggiorno, pranzo, letto, cucine, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva; uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici e simili;
- A2) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, botteghe artigiane e simili;
- A3) laboratori scientifici-tecnici, opifici industriali e artigianali e simili; magazzini, depositi, archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia o simili;

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'amministrazione su parere della commissione edilizia.

ART. 29 - LOCALI ACCESSORI

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a brevi periodi di tempo, tra i quali principalmente :

- S1) locali accessori interni alle abitazioni, quali servizi igienici, corridoi, disimpegni in genere, ripostigli, ecc.;
- S2) locali accessori esterni alle abitazioni, quali autorimesse con posti macchina inferiori a nove, depositi, magazzini, soffitte, cantine, lavanderie, taverne, sale macchine con funzionamento automatico, ecc.

I locali non espressamente indicati vengono classificati per analogia, a criterio dell'amministrazione su parere della commissione edilizia.

ART. 30 - CARATTERISTICHE INTERNE

L'altezza minima interna utile dei locali abitabili di tipo A1), A2) ed A3) è la seguente:

- sino alla quota altimetrica di m. 1.100 s.l.m., m. 2,55;
- oltre la quota altimetrica di m. 1.100 s.l.m., m. 2,40.

L'altezza minima interna utile dei locali accessori di tipo S1) è di m. 2,40, mentre quella dei locali accessori di tipo S2) è di m. 2,20.

Nell'effettuazione di opere di restauro e rinnovamento funzionale di fabbricati soggetti alla disciplina della legge 1° giugno 1939, n. 1089, anche per effetto dell'art. 8, primo comma, della L.R. 10 giugno 1983, n. 56, nonché di risanamento conservativo o di ristrutturazione di fabbricati compresi nelle zone A ovvero di fabbricati ubicati esternamente a queste, ma classificati di pregio storico, culturale, architettonico ed

ambientale dal P.R.G.C., si applicano le disposizioni legislative regionali in materia di requisiti minimi circa altezze interne, superfici dei vani e superfici finestrate apribili dei locali di abitazione.

In qualsiasi intervento di edilizia residenziale, sia di nuova costruzione che di recupero, in località sita al di sotto dei 900 m. s.l.m., che preveda la realizzazione di più di 3 unità immobiliari, almeno il 50% della superficie netta abitabile deve essere destinato alla realizzazione di unità immobiliari aventi, ognuna, superficie netta abitabile non inferiore a 60 mq..

ART. 31 - ILLUMINAZIONE E AERAZIONE

Nelle opere di restauro conservativo e riordinamento edilizio da eseguirsi nelle zone A, per facilitare l'opera di risanamento è consentita, là dove se ne riscontri la necessità, la costruzione di chiostrine per dare luce e aria a scale, latrine, locali da bagno ecc..

Nell'area libera di ogni chiostrina deve essere inscrivibile un cerchio non inferiore a m. 3,50 di diametro.

ART. 33 - PIANI SEMINTERRATI

Nei piani seminterrati sono ammessi locali abitabili nel rispetto dei requisiti seguenti:

- a) quota del soffitto mediamente più alta della quota del marciapiede e del terreno sistemato, di almeno mt. 1,20;
- b) presenza di intercapedine ventilata perimetrale;
- c) esecuzione del pavimento su vespaio aerato di almeno 40 cm. con interposto massello in calcestruzzo impermeabilizzato.

ART. 34 - CARATTERISTICHE ESTERNE DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

Tutti gli interventi devono tendere alla formazione di complessi qualificati e integrati con l'ambiente.

In particolare è richiesto un corretto uso dei materiali, l'idoneo soleggiamento degli edifici, l'organizzazione funzionale dei servizi, la sistemazione e l'arredo delle aree libere, la salvaguardia e la valorizzazione delle visuali interne ed esterne.

Nella progettazione degli edifici le forme dovranno essere giustificate da considerazioni costruttive funzionali e i materiali da costruzione, da rivestimento e gli accessori dovranno essere impiegati secondo le loro caratteristiche tecnologiche.

Nella parte di territorio comunale posto al di sopra dei 900 mt. s.l.m. è proibito l'uso di avvolgibili di qualsiasi tipo.

La tinteggiatura dei prospetti esterni dovrà prevedere tinte tenui ed uniformi, salvo differenziazioni cromatiche legate a caratteristiche strutturali o particolari rifiniture decorative utili a valorizzare le forme compositive dell'edificio.

ART.34 BIS – CARATTERISTICHE ESTERNE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo con mutamento della destinazione d'uso e di ristrutturazione edilizia degli edifici ricompresi nelle zone A ovvero classificati di pregio storico, culturale, architettonico ed ambientale dal P.R.G.C. si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- passate esterne dei tetti di copertura realizzate con piccola e grossa orditura in legno;
- serramenti esterni e relativi eventuali scuri in legno, con esclusione di avvolgibili di qualsiasi tipo;
- scuri esclusivamente del tipo a persiana, preferibilmente a gelosia, per i fabbricati prospicienti via Emile Chanoux;
- tinteggiature dei prospetti mediante tinte tenui ed uniformi, salvo differenziazioni cromatiche utili a valorizzare le forme compositive e gli elementi di finitura degli edifici.

La sostituzione e/o l'introduzione di elementi e manufatti esterni, quali balconate, parapetti, scuri, architravi, scale, intonacature, teste di camino, rivestimenti, ecc., saranno ammesse qualora correlate alle caratteristiche dell'edificio, previo attenta valutazione della commissione edilizia in ordine a tipologie e materiali da usarsi.

ART. 35 - MANUTENZIONE DEI FABBRICATI

Il decoro delle costruzioni deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari.

Negli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, senza mutamento della destinazione d'uso, del patrimonio edilizio esistente dovranno essere mantenute le medesime caratteristiche tipologiche, anche nell'uso dei materiali, degli elementi e dei manufatti che compongono l'aspetto esteriore degli edifici, quali serramenti, balconate, parapetti, intonaci, rivestimenti, strutture di copertura, ecc., salvo per gli edifici ricompresi nelle zone A ovvero classificati di pregio storico, culturale, architettonico ed ambientale dal P.R.G.C. qualora sia previsto l'adeguamento alle prescrizioni di cui al primo comma del precedente art. 34 bis.

E' ammessa la tinteggiatura dei prospetti o la loro ritinteggiatura anche con tinte diverse, purchè tenui ed uniformi, salvo differenziazioni cromatiche legate a caratteristiche strutturali o particolari rifiniture decorative utili a valorizzare le forme compositive dell'edificio.

In tutti gli edifici esistenti è fatto divieto di installare serramenti posti in opera al filo esterno della facciata.

Negli edifici ricompresi nelle zone A ovvero classificati di pregio storico, culturale, architettonico ed ambientale dal P.R.G.C. è ammessa la posa in opera di canne fumarie esternamente alla muratura perimetrale, esclusivamente a condizione che siano rivestite in rame o in muratura di pietrame od intonacata.

ART. 36 - RIFACIMENTO OBBLIGATORIO DELLE FACCIATE

Quando per effetto di norme non diversamente applicabili o di demolizioni, anche precedenti l'entrata in vigore delle presenti norme, le parti di un edificio vengano esposte alla pubblica vista e ne derivi a giudizio del comune un deturpamento all'ambiente urbano, sarà facoltà del comune stesso imporre ai proprietari il rifacimento delle loro facciate stabilendo i tempi di attuazione.

ART. 37 - TETTI E MATERIALI DI COPERTURA

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Il tetto deve avere pendenza compresa tra 35 e 45 %, con forma tipo a capanna, a padiglione, a punta di diamante, *tali limitazioni non si applicano agli interventi edilizi ubicati nella zona D1 del P.R.G.C., nonché ad impianti e manufatti ovunque localizzati le cui caratteristiche tipologiche e funzionali, generalmente derivanti da processi di prefabbricazione, richiedono forme e materiali di copertura diversi.*

Per la zona F8 individuata dal P.R.G.C. è ammessa la copertura con pendenza minima del 24%.

E' consentita la realizzazione di un tetto a falda unica nel caso di bassi fabbricati con uno o più lati aderenti ad altri edifici ovvero a murature di sostegno del terreno.

I materiali utilizzabili, quando non sussista l'obbligo delle lose di pietra, sono di norma le tegole grigie e, nel caso di edifici con caratteristiche particolari dovute sia alla tipologia sia all'ubicazione altimetrica, le tegole canadesi, le scandole e gli assiti in legno, il rame e la lamiera con verniciatura opaca di colore grigio o testa di moro, *elementi trasparenti non riflettenti.*

ART. 38 - SOVRASTRUTTURE TECNICHE

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e pluviali.

Le falde di copertura che per la loro inclinazione possono provocare caduta di neve, dovranno essere munite di adeguati congegni paraneve.

Le canne dei camini e degli eventuali esalatori saranno sistemate in modo da conferire loro ordine ed aspetto decoroso.

Le sporgenze dei volumi tecnici oltre le falde del tetto saranno consentite a condizione che siano esteticamente risolte in armonia con le altre linee del fabbricato.

Ad evitare la multiforme disposizione delle antenne radio televisive all'esterno dei fabbricati e sulle coperture, è prescritta la centralizzazione di tali impianti in modo da ridurre al minimo indispensabile il numero delle antenne stesse.

ART. 39 - PROTEZIONE ALLA BASE DELLE FACCIATE

Gli edifici e le recinzioni debbono essere muniti alla base, almeno nelle parti confrontanti il suolo pubblico o di uso pubblico, di una protezione di materiale duro impermeabile con altezza media dal marciapiede o dal piano viabile non inferiore a m. 0,50.

Particolari ragioni ambientali possono consigliare, in proposito, circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

ART. 40 - RECINZIONI E CANCELLI CARRAI

Salvo particolari e giustificate ragioni compositive, tutte le recinzioni devono essere di norma a giorno, e non avere altezza superiore a m. 1,50 con la base cieca di altezza non superiore a m. 0,50.

Le recinzioni possono essere poste a ciglio strada salvo diversa regolamentazione per le strade regionali e statali. Nel caso vengano infisse su manufatti di qualsiasi genere, le recinzioni dovranno distare dal ciglio strada di una distanza pari all'altezza del manufatto base.

Sono vietate le recinzioni costituite in tutto o in parte da filo spinato e tutte le altre recinzioni che per la loro forma o disposizione possano rappresentare un pericolo per l'incolumità del passante.

Il materiale e il tipo di recinzione dovrà armonizzarsi con l'ambiente circostante.

Nel territorio posto a quota superiore a m. 1.200 s.l.m. è vietato qualsiasi tipo di recinzione quando questa non risulti utile allo svolgimento dell'attività agricola, salvo le recinzioni lungo le strade comunali e poderali o confine di zona, al fine di evitare che le mandrie di passaggio o pascolo provochino danni.

I cancelli di chiusura degli accessi carrai posti ortogonalmente alle strade pubbliche dovranno essere installati ad una distanza minima di m. 4,50 dal ciglio stradale, mentre quelli inerenti ad accessi carrai posti parallelamente alle predette strade dovranno essere installati al almeno m. 3,00 dall'estremità di accesso più vicina al cancello medesimo.

ART. 40 BIS - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le norme del presente regolamento sono integrate e, se del caso, superate dalle disposizioni edilizie recate dal capo II della L.R. 4 settembre 1995, n. 42.

ART. 41 - VETRINE, INSEGNE, SCRITTE PUBBLICITARIE, TARGHE

Nei fabbricati di nuova costruzione comprendenti locali destinati a negozio, le facciate devono essere predisposte in modo da assicurare sufficiente estensione alle vetrine e da consentire il collegamento ordinato delle insegne mobili dei negozi in appositi spazi obbligatori.

Tutte le insegne e scritte pubblicitarie in genere devono essere corrette e decorose. Quelle che vengono rese luminose sono soggette alle seguenti norme:

- non emettere luce abbagliante;
- non avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare l'aspetto dei fabbricati o della via cui vengono applicate.
- non essere poste nelle aree di incrocio delle vie;
- risultare nel loro complesso esteticamente compatibili sia rispetto alle caratteristiche dei fabbricati e della via, sia rispetto ad altre eventuali insegne adiacenti;
- non recare fastidio e pregiudizio ai locali vicini.

Il Comune si riserva il diritto di vietare l'apposizione di insegne o scritte pubblicitarie in determinate zone cittadine e in determinate posizioni, quando lo ritenga pregiudizievole al carattere ambientale o storico della località oppure alle esigenze delle segnalazioni di viabilità.

E' facoltà del Comune prescrivere che in occasione della costruzione e del restauro di edifici di notevole importanza civica o storica o ambientale sia apposta una iscrizione recante la data di costruzione o di restauro degli edifici stessi.

Le lapidi e le iscrizioni poste a ricordo di personaggi o eventi storici ecc. sono irremovibili salvo esplicito consenso del Consiglio comunale.

ART. 42 - NUMERI CIVICI

Tutti i fabbricati devono essere muniti di numero civico assegnato dall'ufficio tecnico comunale.

Il numero civico viene collocato secondo le norme stabilite in merito dal Comune facendo uso degli indicatori da questo forniti.

Può essere concesso di fare uso di indicatori di tipo diverso da quelli in uso purchè siano facilmente leggibili e la richiesta derivi da particolari ragioni architettoniche.

ART. 43 - TENDE

Le tende mobili da collocarsi davanti alla vetrina dei negozi a riparo del sole devono essere munite di armatura mobile, e il loro limite inferiore non potrà trovarsi ad altezza inferiore a mt. 2 dal suolo.

Le tende non debbono avere lunghezza superiore a un sesto delle vie; la sporgenza non può in ogni caso superare la larghezza del marciapiede diminuita di 20 cm.

In linea generale sono vietate le tende nelle strade prive di marciapiede.

ART. 44 - EDIFICI E IMPIANTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Gli edifici aventi destinazione particolare, diversa da quella puramente residenziale, oltre che alle norme previste nel presente regolamento dovranno sottostare alle regolamentazioni generali vigenti in materia.

4 - ESECUZIONE DELLE OPERE AUTORIZZATE

ART. 46 - INIZIO E CONTROLLO DEI LAVORI

Per consentire al Comune di esercitare il dovuto controllo sulla esecuzione delle opere il concessionario è tenuto:

- 1) a tenere depositati per tutta la durata dei lavori presso il luogo in cui questi si eseguono, le autorizzazioni e i disegni di progetto allegati;
- 2) a esibire in visione, nonché a dare libero accesso al cantiere, ai funzionari pubblici a ciò delegati, ogni qualvolta essi si presentino per l'ispezione ai lavori;
- 3) a munire i cantieri di una tabella affissa a vista del pubblico sulla quale siano indicati i nomi del concessionario, dell'autore del progetto, del direttore dei lavori, sia delle opere edilizie che delle strutture in cemento armato, del costruttore che esegue i lavori, del numero e della data della concessione.

ART. 47 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Comune con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione degli spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino.

E' vietata l'occupazione del suolo pubblico prima di avere ottenuto la regolare concessione.

ART. 48 - TRASPORTO DEI MATERIALI DI RIFIUTO ALLE DISCARICHE

Le materie di rifiuto provenienti da demolizioni, scavi ecc. dovranno essere trasportate nelle discariche autorizzate ai sensi di legge.

ART. 49 - SCAVI STRADALI

Chiunque sia autorizzato ad eseguire un lavoro che esige la manomissione del suolo pubblico, non può totalmente interrompere la libera circolazione di uomini e mezzi, salvo casi speciali da riconoscersi da parte del Comune.

Qualora si tratti di trincee longitudinali, esse dovranno essere aperte per tratti successivi di lunghezza inferiore a 10 metri, e secondo le prescrizioni del Comune.

Quando la trincea è trasversale alla strada, essa deve essere aperta per meno della metà della larghezza della carreggiata.

In ogni caso non si potrà procedere ad un nuovo scavo se prima non sia stato eseguito il costipamento di quello precedente, e non sia stata ristabilita la circolazione.

ART. 50 - DEMOLIZIONI

Nelle opere di demolizione devono essere usate tutte le cautele atte ad evitare i danni alle persone e alle cose.

Quando si rendesse assolutamente necessario calare materiale di demolizione verso la pubblica via, si devono usare i mezzi e le precauzioni necessari per evitare danni a terzi e sollevamento di polvere. In ogni caso si devono adottare le cautele che il Comune riterrà opportuno imporre.

Qualora la richiesta di demolizione non fosse accompagnata da un progetto di sistemazione dell'area resa libera, tale sistemazione potrà essere imposta dal Sindaco con prescrizione di termini.

ART. 51 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Oltre alle prescrizioni della legge 01.06.1939, n.1089, circa l'obbligo di denunciare all'autorità competente, da parte di chiunque le compia, eventuali scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico-artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utile prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 52 – POTERI DI DEROGA

Le prescrizioni del regolamento edilizio non derivanti dall'applicazione di norme legislative sono derogabili unicamente nei casi e con le procedure previste dalla legislazione regionale in materia.