



# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Approvato con C.C. n. 2 del 09.02.2001**  
**Modificato con delibere di C.C. n. 12/2005 e n. 20/2005**

## **CAPO I**

### **L'INIZIATIVA**

- Art. 1 Soggetti pag.06
- Art. 2 Contenuti dell'istanza pag.08
- Art. 3 Modalità di rappresentazione grafica dei progetti pag.11
- Art. 4 Rappresentazione del contesto ambientale pag.12
- Art. 5 Relazione illustrativa pag.12

## **CAPO II**

### **I PROVVEDIMENTI E LE PROCEDURE**

- Art. 6 Concessione edilizia pag.14
- Art. 7 Autorizzazione edilizia pag.14
- Art. 8 Denuncia di inizio attività pag.15
- Art. 9 Autorizzazione paesaggistica pag.20
- Art. 10 Procedimento per le opere interne pag.21
- Art. 11 Certificato urbanistico pag.22
- Art. 12 Responsabile del procedimento pag.22
- Art. 13 Procedure per il rilascio della C.E. e della A.E. pag.24
- Art. 14 Abitabilità pag.25
- Art. 15 Concessioni edilizie in deroga pag.26
- Art. 16 Deliberazioni su opere pubbliche pag.26
- Art. 17 Concessioni - autorizzazioni edilizie in sanatoria pag.27
- Art. 18 Volturazione delle autorizzazioni, concessioni, D.I.A. e comunicazioni d'inizio lavori pag.27
- Art. 19 Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia pag.28

## **CAPO III**

## **SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

### **AMMINISTRATIVI**

- Art. 20 Conferenza dei servizi pag.30
- Art. 21 Sportello unico per le attività produttive pag.30
- Art. 22 Progetto preliminare - parere preventivo pag.31
- Art. 23 L'accesso ai documenti - Disposizioni generali pag.31

## **CAPO IV**

### **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

- Art. 24 Commissione Edilizia pag.33
- Art. 25 Composizione della Commissione Edilizia pag.33
- Art. 26 Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia pag.34
- Art. 27 Commissione Edilizia: funzionamento pag.34
- Art. 27/bis Parere obbligatorio della Commissione Edilizia pag.35

## **CAPO V**

### **AMBIENTE URBANO**

#### **DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

- Art. 28 Disciplina del verde su aree pubbliche pag.36
- Art. 29 Portici e gallerie pag.36
- Art. 30 Edicole e chioschi pag.37
- Art. 31 Marciapiedi e spazi pubblici o di uso pubblico pag.37
- Art. 32 Percorsi ciclabili pag.38
- Art. 33 Percorsi pedonali pag.38
- Art. 34 Cartelli pubblicitari, manifesti, insegne pag.38
- Art. 35 Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità pag.40
- Art. 36 Recinzioni pag.41
- Art. 37 Allacciamento degli edifici ai servizi di rete pag.42
- Art. 38 Numeri civici pag.42

## **CAPO VI**

### **REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO**

#### **ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO**

- Art. 39 Decoro delle costruzioni pag.44
- Art. 40 Interventi sulle partiture esterne degli edifici pag.45
- Art. 41 Manutenzione degli edifici pag.45

Art. 42 Manutenzione delle aree scoperte pag.46

## **CAPO VII**

### **REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI**

Art. 43 Principi generali e campo di applicazione pag.47

Requisiti di comfort ambientale

Art. 44 Aeroilluminazione naturale pag.47

Art. 45 Aerazione attivata pag.51

Art. 46 Dotazione minima di canne fumarie e di esalazione pag.52

Art. 47 Corti o Cortili pag.52

Art. 48 Cavedi pag.52

Requisiti spaziali

Art. 49 Altezze minime dei locali pag.53

Art. 50 Superficie degli alloggi pag.54

Art. 51 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici pag.54

Art. 52 Locali sottotetto pag.55

Art. 53 Locali seminterrati e sotterranei pag.56

Art. 54 Soppalchi pag.57

Art. 55 Scale pag.58

Art. 56 Scale di sicurezza pag.60

Art. 57 Locale immondezzaio pag.60

Art. 58 Autorimesse pag.61

Requisiti funzionali

Art. 59 Tipi di scarico pag.61

Art. 60 Accessibilità, visitabilità, adattabilità: deroghe pag.62

## **CAPO VIII**

### **REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Art. 61 Requisiti delle costruzioni pag.63

Art. 62 Vigilanza e responsabilità pag.63

Art. 63 Richiesta e consegna dei punti fissi pag.64

Art. 64 Inizio dei lavori pag.65

Art. 65 Conservazione in cantiere dei titoli legittimanti l'attività costruttiva pag.66

Art. 66 Visite tecniche e ultimazione dei lavori pag.67

Art. 67 Sicurezza e disciplina generale del cantiere pag.67

Art. 68 Operazioni di scavo pag.68

Art. 69 Cautele per ritrovamenti di elementi di pregio artistico, storico, archeologico pag.69

Art. 70 Salvaguardia degli spazi pubblici o d'uso pubblico pag.69

## **CAPO IX**

## **TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI**

- Art. 71 Variazioni di destinazione d'uso pag.70
- Art. 72 Manutenzione ordinaria pag.70
- Art. 73 Manutenzione straordinaria pag.73
- Art. 74 Restauro e risanamento conservativo pag.75
- Art. 75 Ristrutturazione edilizia pag.80
- Art. 76 Nuova costruzione pag.82
- Art. 77 Recupero dei sottotetti pag.83
- Art. 78 Parcheggi pertinenziali pag.83

## **CAPO X**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

- Art. 79 Durata del regolamento edilizio pag.85
- Art. 80 Rapporto tra il regolamento edilizio e le NTA del PRG pag.85
- Art. 81 Deroghe pag.85

Modulistica allegata al regolamento edilizio

Domanda di concessione edilizia

Domanda di autorizzazione edilizia

Denuncia di inizio attività

Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della L.29 giugno 1939, n.1497

Richiesta di certificato di abitabilità (o agibilità)

Comunicazione di ultimazione lavori

**CAPO I**

## **L'INIZIATIVA**

**Art. 1 Soggetti**

In base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali hanno titolo a presentare richieste di atti abilitativi:

concessione edilizia

autorizzazione edilizia

D.I.A.

Opere interne di cui all'art.26 della l.47/85

I seguenti soggetti:

proprietario (art.4, l.28 gennaio 1977, n.10);

condominio per quanto concerne i beni comuni;

singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino);

rappresentante volontario laddove nominato;

rappresentante legale;

titolare di diritto di superficie;

usufruttuario;  
enfiteuta;  
titolare di diritto di servitù;  
affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (l.3 maggio 1982, n.203);  
concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;  
beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;  
il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio delle servitù;  
locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;  
colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;  
colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.  
coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali;  
i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo.  
Inoltre per:  
autorizzazione paesaggistica  
proprietario, possessore o detentore (art.7, l.29 giugno 1939, n.1497).  
piani attuativi  
per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta deve essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari. Fanno eccezione le proposte di piano di recupero, per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a 3/4 del valore catastale degli immobili interessati (art.30, comma 1, l.5 agosto 1978, n.457).  
abitabilità e agibilità  
al titolare del provvedimento abilitativo.

#### Art. 2 Contenuti dell'istanza

Il progetto di opere edilizie, a corredo della domanda di provvedimento abilitativo, è composto dai seguenti elementi:  
dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente e del progettista;  
dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di concessione a sanatoria, di cui agli artt. 31 e segg. della legge 47/85, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;  
certificato urbanistico contenente i principali parametri relativi all'edificabilità dell'immobile (esatta ubicazione dell'area, zona omogenea, destinazione funzionale, volumetria edificabile, eventuali vincoli ambientali e paesistici, obbligo di asservimento);  
estratto del foglio catastale, con colorazione dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;  
copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva;  
planimetria indicante lo stato delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile;  
eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici nonché della Soprintendenza Archeologica;  
eventuale autorizzazione paesistica;  
eventuale nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure visto-esame del progetto da parte dello stesso Comando dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla osta;

documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto;

planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;

rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica;

rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore all'1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative;

planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500); prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:500);

piane, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza;

scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di PRG per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi;

verifica delle dotazioni di spazi di sosta e parcheggio previsti dalle vigenti disposizioni, in relazione alla natura dell'intervento e alle destinazioni d'uso finali;

pianta del piano terreno o degli eventuali piani interessati dagli interventi. L'elaborato dovrà contenere indicazioni sulle pavimentazioni esterne, sulle specie arboree ed arbustive, sugli elementi di arredo e di illuminazione;

eventuale modello ISTAT/I/201.

planimetrie in scala opportuna contenenti la verifica dimensionale dei locali interni e dei rapporti aeroilluminanti;

planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura

relazione tecnico-sanitaria per gli edifici industriali che contenga: il genere di industria al quale la costruzione deve servire, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati, i flussi di traffico commerciale, nonché i provvedimenti atti ad eliminare i rumori, gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni nocive e i rifiuti tossico-nocivi ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni;

piane e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate;

relazione tecnica descrittiva;

calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;

calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione.

La documentazione da produrre a corredo della domanda di concessione edilizia è integrata o modificata su indicazione del Responsabile del procedimento.

In relazione alle domande di concessione edilizia che integrano gli elaborati a corredo dei Piani Attuativi, si procede a norma delle vigenti disposizioni di legge ovvero a norma delle N.T.A del P.R.G..

### Art.3 Modalità di rappresentazione grafica dei progetti

Gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione che vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzione tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;

le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;

qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

### Art.4 Rappresentazione del contesto ambientale

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente, devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.

La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta, deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi con particolare riferimento al centro storico e alle sponde del fiume Brembo.

Nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche da effettuarsi nei luoghi peculiari anche sopra richiamati, dovrà essere prodotta simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

### Art.5 Relazione illustrativa

Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico-illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.

## CAPO II

### **I PROVVEDIMENTI E LE PROCEDURE**

#### Art. 6 Concessione edilizia

Il rilascio della concessione edilizia avviene acquisito il parere della Commissione Edilizia e ove previsto della Conferenza dei Servizi.

L'atto di concessione riporta tutti gli elementi essenziali del provvedimento, con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, che decorrono a far tempo dalla notifica della comunicazione del rilascio della concessione.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al versamento del contributo concessorio, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti. E' possibile procedere ai versamenti dei contributi anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fideiussorie.

Contemporaneamente all'inizio dei lavori dovrà essere avviata la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a scomputo del contributo di concessione.

Per gli interventi per i quali è prevista la denuncia di inizio attività ai sensi dell'Art. 8., gli interessati possono alternativamente presentare istanza di concessione edilizia.

#### Art. 7 Autorizzazione edilizia

Si rende necessaria per i seguenti interventi:

casi compatibili con il P.R.G. riguardanti occupazioni di suolo mediante merci o materiali posizionati a cielo libero o coperti anche precariamente, compresi materiali edilizi ed attrezzature connesse,

demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;

realizzazione di parcheggi pertinenziali nel caso in cui sia necessaria la deroga urbanistica in presenza di contrastante destinazione funzionale del sottosuolo;

impianti tecnologici che comportino formazione di nuovi volumi;

interventi di arredo urbano anche riguardanti monumenti, manufatti di segnalazione,

posizionamento del verde, edicole, attrezzature per l'illuminazione pubblica.

Per gli interventi per i quali è prevista la denuncia di inizio attività ai sensi dell'Art. 8., gli interessati possono alternativamente presentare istanza di autorizzazione edilizia.

#### Art. 8 Denuncia di inizio attività (Dia)

Ferma restando la necessità di produrre, congiuntamente alla denuncia di inizio attività, le autorizzazioni previste dalle leggi 8 agosto 1985 n.431 (disposizioni per le zone di particolare interesse ambientale), 18 maggio 1989 n. 183 (norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) e 6 dicembre 1991 n. 394 (legge quadro delle aree naturali protette), gli interessati possono avviare, dopo venti giorni dalla presentazione di detta denuncia, l'esecuzione di interventi per:

Recupero del patrimonio edilizio esistente:

manutenzione straordinaria

restauro e risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia

Modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente:

sopralzo:

gli interventi rivolti alla realizzazione di SIp e/o superficie accessoria aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

ampliamento:

gli interventi rivolti alla realizzazione di SIp superficie accessoria aggiuntive in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie coperta

demolizione:

gli interventi volti a rimuovere , del tutto o in parte, edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Ricostruzione edilizia:

gli interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi devono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti edilizi e le distanze preesistenti.

Nuova edificazione:

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra sia interrati. SIp e/o superficie accessoria su aree inedificate.

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;

l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni , ambienti di lavoro, oppure

come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.  
Realizzazione parcheggi di pertinenza del sottosuolo su cui insiste in fabbricato, salvo nel caso in cui sia necessaria la deroga urbanistica in presenza di contrastante destinazione funzionale del sottosuolo.

Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio ;

Recinzioni, muri di cinta e cancellate;

Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volume;

Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;

Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

Varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della legge 47/85 e a tutte le ipotesi di varianti a concessione edilizia, ancorché comportanti mutamenti della destinazione d'uso originariamente indicata nella concessione stessa;

Interventi di arredo urbano;

Sistemazione di aree scoperte e realizzazione di spazi aperti verdi con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto;

Manufatti provvisori.

2) Affinché le predette opere siano soggette alla facoltà di D.I.A. devono, sussistere le seguenti condizioni:

i progetti devono essere conformi alla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata;  
le opere non devono essere soggette a preventivo piano attuativo;  
gli interventi non devono essere assoggettati a concessione edilizia convenzionata.

In immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 gli interessati possono avviare, mediante ricorso alla denuncia di inizio attività corredata da relativa autorizzazione dell'organo preposto alla tutela, interventi edilizi non eccedenti la manutenzione straordinaria dopo venti giorni dalla presentazione di detta denuncia.

In immobili vincolati ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497, salva in ogni caso la facoltà di procedere mediante autorizzazione edilizia, gli interessati possono avviare mediante ricorso alla denuncia di inizio attività, dopo venti giorni dalla presentazione della stessa, i seguenti interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici:

manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

opere interne.

Gli interventi edilizi finalizzati all'attività agro-silvo-pastorale non devono comportare alterazione permanente dello stato dei luoghi.

La facoltà di cui ai precedenti commi del presente articolo ricorre qualora gli immobili interessati non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a specifiche discipline di tutela e non sia espressamente esclusa dal presente Regolamento. Ove gli immobili interessati siano assoggettati unicamente alle disposizioni di cui alla legge 29 giugno 1939 n.1497, la preventiva autorizzazione viene rilasciata dal dirigente comunale preposto, sentita la Commissione Edilizia.

Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.lgs 494/1996 , nella denuncia è contenuto

l'impegno a comunicare al Comune l'avvenuta trasmissione all'ASL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.lgs 494/1996. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

Per le opere soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il relativo calcolo andrà allegato alla Dia e il pagamento dovrà necessariamente avvenire prima dell'inizio dei lavori con le modalità previste per la concessione edilizia, fatta comunque salva la possibilità per il Comune di richiedere anche successivamente al predetto termine, eventuali integrazioni.

#### Art. 9 Autorizzazione paesaggistica

Ai sensi dell'art. 7 della legge n. 1497/1939, per qualunque opera o intervento comportante alterazione o modificazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici da realizzarsi in area paesaggisticamente vincolata, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, debbono presentare contestualmente richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale. Identica richiesta deve essere presentata quando venga inoltrato alla Commissione Edilizia il progetto preliminare. La Commissione Edilizia, esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale e formula il proprio parere sotto il duplice profilo di competenza. Il provvedimento edilizio non può essere rilasciato prima o comunque disgiuntamente dall'emanazione dell'autorizzazione paesistica da parte del dirigente preposto.

Dal regime autorizzatorio sono esclusi, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi nonché l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie o altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Ove la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale venga inoltrata al fine di ottenerne il rilascio preliminarmente alla presentazione della denuncia di inizio attività, il dirigente preposto, sentita la Commissione Edilizia nella composizione di cui al comma 2, adotta il provvedimento di competenza entro trenta giorni dalla richiesta.

L'autorizzazione paesaggistica decade automaticamente, cioè senza necessità di apposita declaratoria, solo nel caso in cui le opere non vengano iniziate e realizzate in misura consistente, ancorché non ultimate, nel termine quinquennale dalla data di rilascio.

#### Art. 10 Procedimento per le opere interne

Il soggetto legittimato deve presentare al Comune una propria comunicazione con cui dà notizia che, contestualmente al deposito della stessa, ha dato inizio ai lavori relativi ad opere interne alle costruzioni, allegando una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

La comunicazione deve contenere i seguenti dati:

generalità del richiedente con relativo codice fiscale;

estremi ed ubicazione dell'immobile;

dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli ambientali e monumentali;

dichiarazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione dell'altro titolo che legittima il dichiarante all'esecuzione delle opere interne;

generalità del professionista, con relativo codice fiscale e estremi di iscrizione all'Ordine o Collegio professionale;

generalità dell'impresa incaricata della esecuzione delle opere interne;

Il professionista, nella relazione deve:  
autocertificare di essere abilitato alla progettazione;  
descrivere analiticamente le opere da compiersi;  
asseverare che le opere da compiersi:  
non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il presente regolamento;  
non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;  
non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;  
non rechino pregiudizio alla staticità dell'immobile;  
per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A, che gli stessi rispettino le originarie caratteristiche costruttive.  
La relazione deve inoltre asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti.

#### Art. 11 Certificato urbanistico

L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, certificato urbanistico contenente ogni informazione di carattere tecnico urbanistico in rapporto alla strumentazione urbanistica vigente.

#### Art. 12 Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria delle pratiche edilizie.

Il procedimento istruttorio nella materia di cui trattasi ha inizio con la presentazione della domanda di provvedimento abilitativo e viene così definito:

la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento all'atto della presentazione della richiesta di provvedimento abilitativo;

il parere della commissione edilizia va acquisito nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza;

la richiesta di integrazione documentale deve avvenire una sola volta entro il termine perentorio di 15 giorni dalla presentazione dell'istanza;

la proposta motivata del responsabile del procedimento deve contenere tutti gli elementi in base ai quali va assunto il provvedimento finale.

Il responsabile del procedimento dovrà accertare il possesso da parte del richiedente della proprietà dell'area o dell'immobile su cui interviene ovvero di un titolo valido che legittimi la richiesta presentata, inoltre valuterà la competenza professionale del progettista.

Qualora si accerti che il richiedente non abbia alcun titolo valido, la richiesta va respinta con atto a firma del responsabile del procedimento.

Il responsabile del procedimento nell'esame delle pratiche, valuta gli elaborati progettuali in riferimento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici nonché alla normativa urbanistica vigente.

Il responsabile del procedimento acquisisce il parere sanitario dai competenti uffici del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L..

#### Art. 13 Procedure per il rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione edilizia.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio tecnico comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del procedimento, cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi e redige una dettagliata relazione

contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche - edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro dieci giorni a decorrere dalla scadenza dei 60 assegnati per l'istruttoria il responsabile del procedimento formula motivata proposta al Responsabile del Servizio per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

La concessione edilizia è rilasciata entro 85 giorni dalla data di presentazione, periodo che è dato da 60 giorni per l'istruttoria, più 10 giorni per la formulazione della proposta, più 15 giorni per l'emanazione del provvedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo l'interessato può, con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della stessa.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al difensore civico comunale, ove costituito, ovvero al difensore civico regionale, il quale nomina entro i quindici giorni successivi, in commissario ad acta che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al precedente comma, sono a carico del Comune.

Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.lgs 494/1996, l'efficacia della concessione edilizia è sospesa fino alla trasmissione all'ASL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo. La notifica, oltre a contenere quanto disposto dall'Allegato III al D.lgs 494/1996, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 del stesso decreto legislativo.

#### Art. 14 Abitabilità

Il titolare del provvedimento abilitativo deve richiedere il certificato di abitabilità al responsabile del servizio, prima dell'occupazione dell'immobile.

La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

per opere di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali dell'edificio, per opere di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

Una volta ultimati i lavori, l'abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico-sanitarie.

La pronuncia per il rilascio o diniego dell'abitabilità va emessa entro il termine di 45 giorni dalla data di presentazione della domanda. Decorso il quale il procedimento deve ritenersi comunque concluso: si ha pertanto la formazione del silenzio assenso, che implica l'accettazione tacita.

Entro 180 giorni dalla presentazione della domanda, il Comune può predisporre ispezioni al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni.

Il certificato di abitabilità è disciplinato dal D.P.R. n. 425/1994.

#### Art. 15 Concessioni edilizie in deroga

Possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alle norme del piano regolatore e del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. L'autorizzazione è accordata previa deliberazione del consiglio comunale.

#### Art. 16 Deliberazioni su opere pubbliche

Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11 febbraio 1994 n.109 (legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta regionale producono gli effetti dell'intesa di cui al D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.

#### Art. 17 Concessioni - autorizzazioni edilizie in sanatoria

Un'opera edilizia, eseguita in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali della concessione, se risulta conforme agli strumenti generali e di attuazione approvati e non contrasta con quelli adottati, può costituire oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

La domanda di concessione in sanatoria si intende respinta qualora non ottenga risposta nel termine di 60 giorni.

Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di concessione in misura doppia di quella prevista dalla legge 10/77.

#### Art. 18 Volturazione delle autorizzazioni, concessioni, D.I.A. e comunicazioni d'inizio lavori

Gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o del titolo abilitativo, chiedere al Comune la volturazione dell'assenso edilizio o comunicare, in caso di denuncia d'inizio attività o di comunicazione d'inizio lavori, la variazione del committente.

La volturazione è effettuata, su specifica richiesta congiunta degli interessati, prima dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

#### Art. 19 Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia

Le opere devono essere iniziate entro un anno dalla data di notifica dell'avviso di emissione del provvedimento abilitativo, ovvero entro un anno dal ventesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.

Le opere non iniziate entro questo termine o iniziate, ma rimaste sospese per oltre sei mesi, non potranno essere intraprese o riprese se non dopo il rilascio di un nuovo provvedimento abilitativo o dopo la presentazione di nuova denuncia d'inizio di attività. Le opere oggetto della comunicazione di cui all'art. 26 della legge 47/1985, se sospese per oltre sei mesi, non potranno essere riprese se non dopo nuova comunicazione.

Qualora l'esecuzione dei lavori abbia comportato il rilascio di una concessione di occupazione di suolo pubblico per il cantiere o l'installazione dei ponteggi, trascorsi sei mesi dall'interruzione dei lavori, sarà facoltà dell'Amministrazione far cessare l'occupazione di suolo pubblico, fatto salvo il caso di forza maggiore che l'interessato dovrà specificare e dimostrare.

Le opere devono essere ultimate entro tre anni dal loro inizio. Decorso detto termine, anche in assenza di una declatoria del venir meno dell'efficacia dell'atto di legittimazione, nessun lavoro potrà essere effettuato fino a che, a seconda dei casi, non sia emessa proroga, non sia rilasciata concessione di rinnovo, o non siano trascorsi venti giorni dalla presentazione della nuova denuncia d'inizio di attività, o non sia presentata nuova comunicazione d'inizio lavori.

### **CAPO III**

#### **SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

## AMMINISTRATIVI

### Art. 20 Conferenza dei servizi

La conferenza dei servizi, è indetta dal responsabile del procedimento ed è finalizzata all'istruttoria ed alla fase decisionale consistente in dettagliata relazione tecnico-giuridica comprendente anche il grado di conformità del progetto presentato alle prescrizioni della strumentazione urbanistica vigente.

Alle sedute della conferenza può intervenire sia il progettista dell'intervento esaminato che gli enti competenti alla formulazione dei pareri necessari.

### Art. 21 Sportello unico per le attività produttive

Il Comune esercita, singolarmente o in forma associata o in convenzione con la C.C.I.A.A., le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie, assicurando che un'unica struttura sia responsabile dell'intero procedimento.

Lo sportello unico garantisce a tutti gli interessati l'accesso al proprio archivio informatico contenente i dati relativi le domande di autorizzazione e l'iter procedurale, gli adempimenti necessari per le procedure autorizzatorie, nonché tutte le informazioni disponibili.

Il procedimento è disciplinato dalla L.15 maggio 1997 n.131, L.16 giugno 1998 n.191, D.lgs 31 marzo 1998 n.112, D.P.R. 447/1998.

### Art. 22 Progetto preliminare - parere preventivo

Prima dell'inoltro della richiesta di provvedimento edilizio, il proprietario dell'immobile oggetto di intervento (o avente titolo), può presentare un progetto con istanza di parere preliminare; detto parere può essere richiesto anche con riferimento solo ad uno o più elementi o profili particolari, ed anche ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione in materia di tutela paesistico-ambientale.

Il contenuto del progetto preliminare deve essere adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare a pieno tutti gli aspetti significativi, per quali il richiedente chiede parere preliminare.

La Commissione Edilizia, senza previa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, esprime la propria valutazione sulla qualità architettonica del progetto e sugli eventuali profili di tutela paesistico-ambientale, entro trenta giorni dalla presentazione del progetto preliminare.

### Art. 23 L'accesso ai documenti - Disposizioni generali

Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto a chiunque abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti il diritto di accesso ai documenti amministrativi.

Il procedimento per l'ottenimento di copie di documenti di natura urbanistica-edilizia, è normato da apposita modulistica redatta dal Comune ai sensi del d.lgs. n. 39 del 24.02.1997.

Il diritto di accesso viene esercitato nei modi e con i limiti di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni e, per quanto applicabile, nel rispetto della legge 31 dicembre 1996 n. 675.

## CAPO IV

### **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

#### Art. 24 Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia costituisce organo di consulenza tecnica del Comune per le materie tecnico edilizie ed urbanistiche, ed è chiamata alla valutazione degli interventi architettonici e edilizi in genere oltre agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che insistono ed agiscono nel territorio comunale.

#### Art. 25 Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia Comunale è composta dai seguenti membri oltre dall'Assessore competente che funge da Presidente, nominati dalla Giunta Comunale, tutti con diritto di voto:

- il Vice Presidente (soggetto politico o tecnico);

n. 2 Membri eletti dotati di professionalità tecnica (con qualifica di geometra e/o architetto e/o ingegnere) risultante da curriculum;

n. 2 esperti in materia di tutela paesistico - ambientale (L.R. 18/97) in possesso di comprovata esperienza professionale acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione.

n. 1 esperto di ornato, arti figurative, colore, scenografia;

ai sensi dell'art. 12, lett. G), legge 13 maggio 1961 n. 469 dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato.

2 Alle sedute della Commissione Edilizia partecipa, in qualità di segretario, il responsabile della competente struttura tecnica, ovvero altro dipendente tecnico e/o amministrativi in servizio presso la medesima struttura tecnica, il quale non ha diritto di voto.

#### Art. 26 Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia

I componenti nominati dalla Giunta Comunale decadono con lo scioglimento del Consiglio Comunale in carica al tempo della nomina dei componenti medesimi; essi, comunque, continuano ad espletare le proprie funzioni sino all'intervenuta esecutività della deliberazione di rinnovo o di sostituzione.

I componenti della Commissione Edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico.

#### Art. 27 Commissione Edilizia: funzionamento

Le date di convocazione della Commissione sono stabilite dal Presidente che stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

La Commissione elegge al suo interno un Vicepresidente con il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso di assenza.

Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione Edilizia è necessaria la presenza del Presidente o del Vicepresidente, nonché della metà più uno (quattro) dei componenti la Commissione stessa.

Nel caso di pareri in materia paesistico - ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico- ambientale.

Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, non concorre alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.

I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente della Commissione.

I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti ed affini entro il quarto grado.

Tutte le sedute della Commissione Edilizia sono registrate e di ciascuna viene redatto verbale. Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, sarà consentito ai cittadini prendere

visione di quanto registrato o verbalizzato.

Art. 27/bis Parere obbligatorio della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia esprime parere obbligatorio sui seguenti interventi:

rilascio della concessione edilizia, anche in variante, per opere di nuova edificazione, ampliamento e opere di urbanizzazione;

rilascio della concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 della legge 47/85;

applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;

annullamento d'ufficio di concessione edilizia;

parere ex art. 32, L. 47/85 come disposto dall'art. 4, comma2, L.R. 18/97;

autorizzazioni e sanzioni paesistico - ambientali di cui alla L.R. 18/97;

rilascio di concessione edilizia in deroga.

## **CAPO V**

### **AMBIENTE URBANO**

#### **DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

Art.28 Disciplina del verde su aree pubbliche

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattore di qualificazione ambientale.

L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc. e dove indicato dal PRG, deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali(natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie) anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza del l'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc. nonché alle condizioni di luce;
- b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- c) sviluppo più o meno rapido;
- d) caratteristiche dell'apparato radicale;
- e) resistenza all'inquinamento;
- f) rilevanza estetica

Nelle aree a parco urbano previste dal PRG dovranno essere promossi studi particolareggiati per l'inserimento corretto delle essenze arboree.

Art. 29 Portici e gallerie

I portici, le gallerie ed altri luoghi privati di uso pubblico e aperti al pubblico passaggio dovranno essere progettati con particolare sensibilità avendo cura della tipologia architettonica da adottare tenendo in debito conto gli scorci visuali e le prospettive tipiche dei luoghi oggetto di intervento.

Dovranno essere realizzati con materiali idonei ed appropriati, con illuminazione adeguata e dove possibile scenografica con manutenzione e pulizia a carico dei proprietari. Per ragioni di sicurezza l'amministrazione comunale può disporre limitazioni agli orari di apertura al pubblico transito.

Art. 30 Edicole e chioschi

La realizzazione su suolo pubblico di edicole o di chioschi, provvisori o permanenti, sono consentiti a condizione che il loro disegno sia unificato alle tipologie selezionate dall'ufficio tecnico comunale. E' possibile derogare solo in presenza di approfonditi studi progettuali atti a giustificare la tipologia del manufatto in rapporto con l'ambiente circostante.

#### Art. 31 Marciapiedi e spazi pubblici o di uso pubblico

La sistemazione dei marciapiedi ed in genere di tutti gli spazi pubblici è a carico dell'Amministrazione comunale, con particolare rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Nel caso in cui vengano eseguiti lavori edilizi da parte di privati che comportino manomissione o danneggiamento di pavimentazione di marciapiedi o altri spazi pubblici, il ripristino sarà a carico degli stessi.

A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, progetti che in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici in genere favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di elementi qualificati di arredo urbano.

Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a mantenere a sue spese i costi per il decoro pubblico.

#### Art.32 Percorsi ciclabili

Le piste ciclabili localizzate dal PRG qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1.50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2.50 e devono essere possibilmente separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo tale da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

#### Art.33 Percorsi pedonali

I percorsi pedonali localizzati dal PRG generalmente all'interno di spazi destinati a verde pubblico o ad attrezzature collettive, devono avere una larghezza minima di m 1.50 e realizzati con materiale antisdrucchiolevole compatto ed omogeneo e dovranno sempre essere illuminati adeguatamente.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

#### Art. 34 Cartelli pubblicitari, insegne

Le insegne indicative di attività sono consentite su tutti gli esercizi pubblici con le prescrizioni seguenti:

devono essere contenute entro il profilo della vetrina salvo particolari esigenze di immagine, giustificate da inquadramenti progettuali approfonditi;

non devono in alcun modo ridurre il rapporto aeroilluminante;

non sono ammesse in prossimità di incroci o dove possano costituire pericolo per la circolazione, nonché su edifici di valore storico o ambientale;

sugli edifici industriali e commerciali le insegne devono essere contenute nel profilo dell'edificio o della recinzione e previste nell'ambito del progetto architettonico;

il loro aspetto deve essere sempre coordinato con le caratteristiche architettoniche dell'edificio su cui sono apposte;

le insegne aggettanti a "bandiera" sono ammesse solo se contenute in limitata sporgenza e

posizionate ad altezza idonea tale da non costituire pericolo o intralcio sia ai passanti che ai veicoli;

è consentita la posa agli ingressi degli edifici di targhe indicanti attività professionali, artigianali,

industriali e commerciali, nonché di segnali di pericolo e di divieto. Nel caso di posa di targhe

multiple, dovrà essere presentato apposito progetto unitario che precisi le dimensioni e i materiali in modo dettagliato. Le loro dimensioni dovranno essere armoniche con le caratteristiche dell'edificio

e dovranno essere realizzate in materiali inalterabili e opportunamente mantenute in condizioni decorose:

i cartelli pubblicitari di norma non sono ammessi all'interno del centro abitato dove possano costituire intralcio e/o pericolo alla circolazione del traffico;  
nel centro storico sono vietate di norma le insegne luminose al neon.. Sono ammesse insegne realizzate con supporti metallici verniciati e decorati o direttamente su intonaco di facciata.  
L'illuminazione del pannello di insegna, avverrà tramite la posa di adeguati corpi illuminati ad emissione di luce radente.

Nei casi di esigenze di "immagine" particolare supportate da progettazioni grafiche approfondite è facoltà della commissione edilizia derogare dalle norme sopra elencate.

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di negare l'autorizzazione di posa di insegne nei casi di palese contrasto con il pubblico decoro.

Le domande di autorizzazione per la posizione di insegne e simili dovranno essere redatte da tecnico abilitato e dovranno essere corredate da:

documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'edificio;

elaborati grafici costituiti da estratto mappa in scala 1/2000, piante, sezione e prospetto in scala 1/100, particolari dell'insegna in scala 1/20.

fotomontaggi e simulazioni grafiche adeguate all'intervento nei casi ricadenti nel centro storico.

#### Art. 35 Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità

L'Amministrazione comunale può previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche, i cartelli per segnalazioni stradali; le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;

Le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico; I cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;

Gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione comunale, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

#### Art.36 Recinzioni

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso e armonizzato sia alle tipologie architettoniche dell'edificato della zona che dell'edificio cui si rapportano.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione del traffico veicolare e pedonale.

Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

in muro pieno per un'altezza massima di m.1.50;

con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima di m.2.00;

con reti e siepi per un'altezza massima di m.1.20.

Per quanto possibile, dovranno essere allineate con le recinzioni limitrofe al fine di mantenere una unità compositi.

I nuovi cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni dovranno essere realizzati con opportuno arretramento, in posizione tale che le operazioni di apertura e di chiusura degli stessi non

rechino inconvenienti alla viabilità pubblica. Gli stessi potranno, nei casi previsti dall'art. 36 del D.P.R. n. 610/'96, non rispettare tale condizione; fatte comunque salve le previsioni eventualmente previste da strumenti particolareggiati (v. P.P.C.S.)". (modifica apportata con delibera di C.C. n. 20 del 23/06/05)

#### Art. 37 Allacciamento degli edifici ai servizi di rete

Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto con le modalità stabilite nel regolamento locale d'igiene e nel rispetto del D.P.R. 236/1988 ed essere dotato di idonei sistemi per lo smaltimento delle acque bianche e nere.

Ogni edificio deve dotarsi di manufatti nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi di energia elettrica, gas metano e telefono, e vi saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori), secondo le prescrizioni impartite dalle aziende erogatrici dei relativi servizi pubblici.

Tali manufatti sono considerati volumi tecnici non computabili in termini urbanistici.

#### Art. 38 Numeri civici

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione comunale utilizzando materiale appropriato.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

#### CAPO VI

### **REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO**

#### **ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO**

#### Art. 39 Decoro delle costruzioni

Gli interventi di ripristino delle condizioni originarie della facciate deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.

Sono vietati interventi sulle facciate degli edifici per collocarvi elementi aggiuntivi, come impianti tecnologici di qualsiasi genere ad eccezione dei servizi primari e delle segnalazioni di pubblica utilità. Può tuttavia essere autorizzata, previa presentazione di specifico progetto di inserimento estetico-ambientale la posa di installazioni luminose anche scenografiche, tende solari, elementi decorativi. Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria ed i sistemi di antifurto.

E' vietata la rimozione degli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti, senza autorizzazione., il cui rilascio avverrà previa presentazione di un progetto.

Nelle ricostruzioni di edifici come nelle nuove edificazioni si dovranno rispettare le situazioni ambientali dei luoghi in cui si collocano gli interventi, con particolare attenzione agli scorci prospettici, alle visuali e alle vedute di paesaggio e di verde aventi particolare significato ambientale con la particolare salvaguardia delle essenze arboree.

#### Art. 40 Interventi sulle partiture esterne degli edifici

Di norma il rivestimento esterno degli edifici, dovrà essere costituito da materiali e colorazioni che si armonizzano con la tipologia architettonica dell'edificio ed in armonia con serramenti ed ogni

altro elemento costruttivo di finitura esterna compreso le recinzioni e le cancellate. In particolare nel centro storico gli interventi dovranno uniformarsi alle normative dettate dai piani urbanistici di settore vigenti.

Le colorazioni delle facciate, dei serramenti e degli elementi di facciata dovranno essere preventivamente concordati con gli uffici comunali, con la salvaguardia di eventuali preesistenze di significato artistico e ambientale.

#### Art. 41 Manutenzione degli edifici

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione con particolare attenzione a tutte le componenti edilizie sia strutturali che di finitura. Nei casi di degrado e negligenza l'amministrazione comunale con l'ASL competente può effettuare sopralluoghi per verifica e accertamenti oltre alla possibilità di provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, per interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene e di incolumità pubblica.

#### Art. 42 Manutenzione delle aree scoperte

Le pertinenze, i cortili, i porticati, il verde e le aiuole annessi ai fabbricati dovranno essere mantenuti in condizioni di pulizia e decoro con il divieto assoluto di deposito di materiale abbandonato. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato all'articolo precedente.

## CAPO VII

### REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI

#### SPAZI FRUIBILI

#### Art. 43 Principi generali e campo di applicazione

I requisiti di cui al presente capo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori, ambulatori medici e veterinari.

Gli ambulatori medici e veterinari e laboratori di analisi devono assicurare il rispetto dei requisiti e delle caratteristiche costruttive e tipologiche previsti dalle norme speciali vigenti in materia.

#### Requisiti di comfort ambientale

#### Art. 44 Aeroilluminazione naturale

##### Ventilazione naturale

L'utilizzo della ventilazione naturale è elemento indispensabile per l'allontanamento delle sostanze microinquinanti prodotte dalla presenza delle persone e della loro attività.

Per raggiungere tale risultato è necessario che ogni locale, destinato alla permanenza di persone, sia dotato di rapporti aeroilluminanti conformi ai requisiti stabiliti dal regolamento locale d'igiene.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del

raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che con intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'areazione primaria per unità abitativa nonché l'areazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

L'areazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

L'areazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

**Illuminazione naturale**

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.

L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Ad esempio: l'uso delle campiture di colore, il trattamento delle superfici, il ricorso a componenti costruttivi riflettenti come: vetro, specchi, cristalli e vetro-cemento. Per trasporto si intende la possibile canalizzazione della luce naturale mediante corridoi artificiali, ottenuti con accorgimenti architettonici finalizzati al trasporto ed alla diffusione luminosa.

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studio, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.) , devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..

In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12.5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.

Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m.0.60, misurata dal pavimento del locale.

Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad un'altezza compresa fra m. 1.00 e m. 2.00 dal piano del pavimento.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

I locali devono avere una profondità non superiore a 2.5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3.5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.

Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, ad esempio: l'uso delle campiture di colore, il trattamento delle

superfici, il ricorso a componenti costruttivi riflettenti come: vetro, specchi, cristalli e vetro-cemento. Per trasporto si intende la possibile canalizzazione della luce naturale mediante corridoi artificiali, ottenuti con accorgimenti architettonici finalizzati al trasporto ed alla diffusione luminosa. Purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Per tutte le casistiche, comunque, si fa riferimento al Regolamento Locale d'Igiene Tipo della Regione Lombardia.

#### Art. 45 Aerazione attivata

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, solo nei seguenti casi:

locali destinati ad uffici;

locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);

l'aerazione meccanica è ammissibile solamente per i bagni secondari.

Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita, previo parere del Responsabile del Dipartimento di Prevenzione (A.S.L.).

Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Nei locali come le cucine, gli spazi di cottura, occorre adottare particolari accorgimenti atti a garantire il ricambio dell'aria; in particolare dagli spazi di cottura, dalle cucine, devono essere allontanati i gas tossici derivanti da combustioni.

#### Art.46 Dotazione minima di canne fumarie e di esalazione

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o ad ufficio deve essere dotata di efficace sistema di esalazione, opportunamente contrassegnato e localizzato in fase progettuale.

#### Art. 47 Corti o cortili

E' ammessa la costruzione di corti o cortili allo scopo oltre che estetico, per dare gli opportuni rapporti aeroilluminanti a scale, corridoi, bagni, ed alle unità abitative.

In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati deve essere unitaria.

#### Art. 48 Cavedi

I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio.

In rapporto all'altezza degli edifici che li delimitano, i cavedi devono avere le seguenti superfici minime nette, cioè libere da protezioni orizzontali:

- altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6;
- altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9;
- altezza fino a m. 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12;
- altezza oltre m. 18: lato minimo 4,00, superficie minima mq 16.

L'altezza delle superfici delimitanti il cavedio si computa a partire dal piano di calpestio dello stesso.

La pavimentazione deve essere dotata di idonei sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche.

#### Requisiti spaziali

##### Art. 49 Altezze minime dei locali

L'altezza netta media interna è definita quale rapporto tra il volume e la superficie del singolo spazio.

L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 m..

L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie.

L'altezza negli altri spazi di servizio quali antibagni, corridoi, disimpegno, ripostigli, cabine armadio può essere ridotta a 2,10 m..

Gli eventuali spazi con altezze inferiori ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.

I locali siti al piano terra con destinazione d'uso non residenziale adibiti alla presenza continuativa di persone dovranno avere un'altezza non inferiore a m 3.00; quelli posti ai piani superiori o ai piani interrati a m. 2.70.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non dovrà essere inferiore a m.2,10 per gli spazi di abitazione e m.1,80 per gli spazi accessori e di servizio.

##### Art. 50 Superficie degli alloggi

1) La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

camere ad un letto mq 9.00

camere a due letti comprensive di cabina armadio anche in muratura mq 14.00

soggiorno (anche con angolo cottura) mq 15.00

cucina mq 8.00

locale studio mq 8.00

servizio igienico (se unico o principale) mq 4.00

L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 25 mq. per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona.

Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.

Negli immobili destinati ad uffici o negozi, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, e fatte salve le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche, la superficie netta utile dei servizi igienici non deve essere inferiore a 3.00 mq comprensiva dell'antibagno.

##### Art. 51 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche particolari:

I servizi igienici, avranno rivestimento dei pavimenti e delle pareti sino ad un'altezza di cm. 180 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;

Essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale, ad eccezione degli spazi di cottura o cucine aperte sui soggiorni;

per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.

Nelle altre casistiche si fa riferimento al Regolamento Locale d'Igiene Tipo della Regione Lombardia.

#### Art. 52 Locali sottotetto

Per sottotetto si definisce lo spazio sottostante l'intradosso della copertura dell'edificio.

I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio e possono essere collegati alle sottostanti abitazioni.

La superficie dei vani sottotetto di nuova costruzione, aventi un'altezza media inferiore o uguale a mt.2.70, viene considerata superficie non residenziale, con possibilità di collegamento con l'unità immobiliare principale. Al di sotto di un'altezza media di mt.1.80 si considera il sottotetto inagibile, pertanto non collegabile all'unità immobiliare principale.

Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15/96 e successive modificazioni e integrazioni e L.R. 22/99.

Per interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti da effettuarsi nelle zone omogenee B1 sono prescrittive le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

#### Art. 53 Locali seminterrati e sotterranei

Per seminterrato si intende quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede che costeggia il fabbricato; per interrato quel locale che si trova completamente sotto il piano dello stesso marciapiede.

I locali seminterrati ed interrati non possono essere destinati ed utilizzati come spazi principali dell'abitazione.

I locali seminterrati ed interrati possono essere utilizzati come locali accessori all'abitazione, quali cantine, bagni, lavanderie, autorimesse, locali pluriuso, riconducibili alla superficie non residenziale (s.n.r.), a condizione che siano rispettate le prescrizioni vigenti al riguardo in tema di igiene e sicurezza.

Ai fini del computo del volume e della superficie lorda di pavimento complessiva per seminterrati ed interrati, sarà calcolata secondo i criteri contenuti nelle norme tecniche di attuazione del PRG .

#### Art. 54 Soppalchi

Si definisce soppalco la superficie di calpestio ricavata in altezza tra soffitto e pavimento di un ambiente.

L'elemento orizzontale che definisce tale spazio non deve limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

I soppalchi devono rispettare i seguenti parametri:

la superficie del soppalco, comprensiva dell'accesso allo stesso, non deve essere superiore al 50% della superficie netta utile dello spazio principale in cui è ubicato il soppalco medesimo. Tale superficie massima è possibile solo quando l'altezza netta interna della parte sottostante il soppalco e l'altezza media interna della parte soprastante non siano inferiori a m 2.40. Qualora tali altezze siano inferiori a m 2.40 , la superficie del soppalco, comprensiva dell'accesso, non deve essere superiore ad un terzo della superficie netta dello spazio principale in cui è ubicato il soppalco.

L'altezza netta minima della parte sottostante, cioè della porzione di superficie ricadente nella proiezione dell'area soppalcata, va calcolata dalla quota di pavimento all'intradosso del piano del soppalco e non deve essere inferiore a m 2.10

L'altezza netta media della parte soprastante non deve essere inferiore a m 2.10 e il punto più basso non deve avere altezza minore di m. 1.80

Sia la zona soprastante che quella sottostante il soppalco devono disporre di aereoilluminazione regolamentare.

Per le abitazioni a pianta libera, ivi compresi i monocali, il computo della superficie soppalcabile deve essere calcolato al netto della superficie della stanza da bagno e della scala di collegamento ed il soppalco non può essere conteggiato per il raggiungimento della superficie utile netta minima.

#### Art. 55 Scale

Le scale si distinguono in:

- scale primarie: scale che collegano diverse unità immobiliari con l'esterno e con più piani, e/o costituiscono l'accesso ad un'unica unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
- scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare:

Le rampe delle scale primarie devono avere una larghezza minima di 1.20 m, anche quando il fabbricato sia dotato di ascensore, e devono essere interrotte con apposito pianerottolo, almeno, di norma, ogni 10 alzate.

I gradini delle scale primarie devono avere le seguenti misure:

alzata minima 16 cm , massima 18 cm; l'altezza massima è consentita solo per i casi particolari e comunque solo per gli interventi di recupero o ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, quando l'alzata originaria avesse già quell'altezza;

pedata di profondità tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a cm 62-64 e comunque di profondità non inferiore a 30 cm, sempre per una larghezza minima di 1.20m

Fermo restando quanto previsto da norme speciali, le scale secondarie devono avere una alzata minima di 16 cm e massima di 18 cm, una pedata di profondità minima di cm 25 per una larghezza di almeno 80 cm.

Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc. devono avere una apertura di diametro non inferiore a m 1.20.

I locali contigui ai vani scala devono avere una fonte autonoma di aerazione diretta.

Le scale primarie, qualora siano interne al fabbricato, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di superficie adeguata non inferiore a mq 1 per ogni piano.

Gli infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione.

Per le scale primarie le cui pareti laterali non si affacciano su spazi liberi può essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq 0.40 per piano servito e, al fine di garantire l'aerazione naturale deve essere realizzata, oltre alla porta di ingresso, una apertura non inferiore a mq 1 per piano servito. I relativi infissi devono essere apribili in alto e in basso.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano posto ad una altezza minima di 1 m e realizzato in modo da garantire la sicurezza.

I parapetti che costituiscono la difesa verso il vuoto devono avere una altezza minima di 1 m ed essere realizzati in modo tale da garantire comunque la sicurezza.

Nella scala primaria la distanza tra la porta ed il primo gradino della rampa in discesa deve essere superiore a m 0.50.

#### Art. 56 Scale di sicurezza

Le scale di sicurezza da realizzarsi a servizio degli edifici esistenti devono essere collocate

all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza , prevenzione incendi e infortuni.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare tali scale all'interno, le scale di sicurezza potranno essere collocate all'esterno degli edifici esistenti, purché progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio a servizio del quale vengono costruite e nel rispetto del contesto circostante.

Le scale di sicurezza prive di copertura e/ chiusura perimetrale possono essere collocate a distanza non inferiore a m 1.5 dai confini di proprietà e a distanza non inferiore a m 3.00 da pareti finestrate, nel caso in cui esse siano parte degli edifici circostanti o dell'edificio interessato dall'intervento.

#### Art. 57 Locale immondezzaio

Gli edifici plurifamiliari con più di 4 unità abitative devono essere dotati di locale immondezzaio distante almeno 10 m dalle pareti finestrate e realizzato secondo le caratteristiche previste nel regolamento locale d'igiene.

I manufatti per la raccolta immondizie di cui ai precedenti commi sono considerati volumi tecnici e, pertanto non computabili in termini urbanistici. Nella realizzazione di tali spazi e manufatti si deve porre particolare attenzione al loro inserimento ambientale.

#### Art. 58 Autorimesse

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia.. Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20%.

Le autorimesse pubbliche o di uso pubblico devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme igieniche, di sicurezza e di prevenzione incendi dettate dalle vigenti leggi, decreti e regolamenti. In tali autorimesse deve essere realizzato almeno un servizio igienico per il personale addetto.

#### Requisiti funzionali

##### Art. 59 Tipi di scarico

Per qualsiasi fabbricato gli scarichi idrici vengono distinti nel seguente modo:

acque meteoriche (bianche);

acque luride civili (nere);

acque provenienti da processi di lavorazione.

Le suddette tipologie di acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque tecnologiche.

E' obbligatorio realizzare idonee strutture per il prelievo di campioni dalle singole reti.

E' vietato creare immissioni di acque nere provenienti da bagni negli scarichi di ambienti cucina. .

Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli della tabella C della Legge n. 319/76. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il decreto legislativo n. 133/92.

##### Art. 60 Accessibilità, visitabilità, adattabilità: deroghe

Sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente ai requisiti di accessibilità ,adattabilità e visitabilità nei seguenti casi:

nei locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;  
negli edifici aventi esclusivamente destinazione residenziale con non più di tre livelli fuori terra;  
Negli edifici pubblici esistenti dove viene dimostrata l'impossibilità tecnica di intervento per motivazioni strutturali o impiantistiche;  
gli edifici soggetti a vincolo di cui alle leggi 1497/1939 e 1089/1939, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.  
E' richiesto solo il requisito dell'adattabilità negli edifici residenziali unifamiliari o plurifamiliari privi di parti comuni .

## **CAPO VIII**

### **REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 61 Requisiti delle costruzioni**

Gli edifici devono essere progettati con criteri architettonici adeguati e realizzati in modo tale da assicurare la massima protezione da eventi fisici dannosi alle persone sia durante la costruzione che durante la fruizione degli stessi

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati per la costruzione edilizia dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative, sempre salvaguardando l'aspetto estetico dell'edificio.

Nell'ambito di ogni intervento edilizio sarà possibile proporre all'amministrazione comunale, interventi artistici di qualsiasi fattura realizzati al fine di migliorare e qualificare l'ambiente. L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di valutare le proposte più significative che potranno essere in parte finanziate con i proventi relativi ai costi di concessione edilizia.

#### **Art. 62 Vigilanza e responsabilità**

L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle stesse nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.

L'attività di vigilanza dei cantieri e delle costruzioni è svolta dalla polizia municipale in collaborazione con il responsabile del servizio sull'attività urbanistico-edilizia.

Nei casi di constatata violazione urbanistica, il dirigente responsabile del servizio deve immediatamente ordinare la sospensione dei lavori e nei successivi 60 giorni deve assumere e notificare i relativi provvedimenti definitivi.

Ove il controllo tecnico accertasse l'illecita realizzazione di opere edilizie su suolo pubblico ovvero su terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'ufficio competente per l'avvio del procedimento sanzionatorio.

Il responsabile degli abusi, può chiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, si applicano la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge rapportate al valore venale, determinato dall'ufficio tecnico erariale, della parte di opere realizzate in difformità.

#### **Art. 63 Richiesta e consegna dei punti fissi**

Prima dell'inizio dei lavori il concessionario deve richiedere all'Amministrazione la determinazione dei punti fissi di allineamento e di quota ai quali dovrà esattamente attenersi. L'operazione dovrà

essere effettuata entro 15 giorni dalla presentazione della domanda alla struttura comunale competente, con la stipula di verbale redatto in duplice copia e controfirmato dalle parti. Nei casi di costruzioni comprese in piani attuativi esecutivi, il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante picchettatura adeguata la dislocazione sul terreno delle varie costruzioni come indicato nel progetto planivolumetrico.

#### Art. 64 Inizio dei lavori

I lavori edili hanno inizio:

contestualmente alla presentazione della relazione asseverata;

allo scadere del ventesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio attività,

qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;

allo scadere del sessantesimo giorno successivo alla presentazione dell'autorizzazione edilizia in silenzio-assenso, qualora entro tale termine non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;

entro il termine indicato nel provvedimento edilizio.

Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non vengono considerate ai fini dell'effettivo avvio dei lavori.

Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti - estranei alla volontà del concessionario - che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.

Il titolare del provvedimento edilizio deve comunicare per scritto al competente Servizio comunale indicando, contemporaneamente, il nome del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile di cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza. Eventuali cambiamenti devono essere tempestivamente segnalati.

I lavori possono essere iniziati anche prima del rilascio del titolo abilitativo, quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza: in questi casi, deve, però, esserne fatta immediata denuncia.

Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni che verranno in seguito impartite dall'Amministrazione, tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle da eseguire.

In concomitanza con l'inizio dei lavori, l'esecutore deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti, una tabella, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale sono indicati: l'oggetto dei lavori, il committente, l'impresa esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori, il numero e la data del provvedimento edilizio, il numero e la data di presentazione della D.I.A..

#### Art. 65 Conservazione in cantiere dei titoli legittimanti l'attività costruttiva

Dal giorno di inizio dei lavori a quello di ultimazione, le autorizzazioni, le concessioni, le denunce di inizio attività, le comunicazioni d'inizio lavori, o copie fotostatiche conformi di esse, unitamente agli esemplari dei disegni vistati dal competente servizio, dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti od incaricati comunali.

Analoga disposizione si applica agli atti di cui al 3° e 4° comma dell'art. 4 della legge 5/11/1971 n. 1086, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

#### Art. 66 Visite tecniche e ultimazione dei lavori

L'Amministrazione può far procedere d'ufficio alla visita ai lavori edili per constatarne il regolare

andamento e la conformità al progetto approvato.

Il titolare della concessione edilizia deve richiedere ai competenti Uffici comunali una visita tecnica ad intervento ultimato, per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art.221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D.27 luglio 1939,n.1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art.28,quarto comma della legge 17 agosto 1942,n.1150.

#### Art. 67 Sicurezza e disciplina generale del cantiere

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere.

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni , si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. Ove si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, oltre alla bagnatura, occorrerà adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità..

Il Dirigente dell'Unità operativa competente in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori, e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

#### Art. 68 Operazioni di scavo

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze e la sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

#### Art. 69 Cautele per ritrovamenti di elementi di pregio artistico, storico, archeologico

Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Sovrintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia di leggi vigenti..

#### Art. 70 Salvaguardia degli spazi pubblici o d'uso pubblico

L'utilizzo , per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi, del suolo pubblico o la manomissione dello stesso deve essere preceduto da apposita concessione nella quale vengano indicate le prescrizioni cui attenersi per non danneggiare il suolo, da restituire , alla scadenza della concessione, nelle medesime condizioni in cui lo si è ricevuto. Solo dopo la predetta concessione, l'area pubblica o d'uso pubblico potrà venire inclusa nella recinzione di cantiere.

Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere evitato ogni imbrattamento del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.

## CAPO IX

### **TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI**

#### Art. 71 Variazioni di destinazione d'uso

È sempre consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di un'attività o funzione esercitata con altra che, secondo le NTA del PRG, sia considerata compatibile con la zona funzionale.

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso, fermo restando che, per gli stessi è necessario il titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione, sono considerati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento e della disciplina in materia di contributi concessori, come interventi di ristrutturazione edilizia.

Qualora l'intervento non richieda l'esecuzione di opere edilizie, la domanda o la denuncia deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari ad accertare il rispetto del P.R.G. nonché delle disposizioni che disciplinano il nuovo uso sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

#### Art. 72 Manutenzione ordinaria

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, senza alterare i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

pulitura delle facciate;

riparazione di balconi e terrazzi;

riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere.

Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, rete elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;

riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

Tramezzi e aperture interne:

l'apertura e la chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare;

la costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti;

Inserimento e spostamento di pareti mobili.

Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffittature, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

- riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):

- le opere necessarie a mantenere in efficienza ed a adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

- Negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli, si considerano opere di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazioni di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili. realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti.

realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.

realizzazione di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

#### Art .73 Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono opere di manutenzione straordinaria quelle riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnologici.

Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti;

tinteggiatura;

sostituzione di infissi e ringhiere;

coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.

Tramezzi e aperture interne:

realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti;

realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffittature, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

- riparazione e sostituzione delle finiture.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Negli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianali, commerciale e agricola, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività

Art. 74 Restauro e risanamento conservativo

Sono di restauro e risanamento conservativo gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano una destinazione d'uso con essi compatibili.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono in due tipi di intervento:

restauro: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici.

In particolare, sono di restauro gli interventi diretti:

alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;

alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

risanamento conservativo: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da

quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Le opere di risanamento conservativo comprendono:

Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

- Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché sino impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche né planimetriche.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate e di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Tramezzi e aperture interne:

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffittature, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

- Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti a) e b).

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di

trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### Art. 75 Ristrutturazione edilizia

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Gli interventi di ristrutturazione comprendono:

Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio

Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

- Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Tramezzi e aperture interne:

- Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffittature, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

#### Art.76 Nuova costruzione

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli. Sono altresì da considerarsi tali:

la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente;

gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;

l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Tali apparecchiature non possono in nessun caso essere installate in ambiti e spazi cortilizi degli edifici residenziali e sono soggette a preventiva valutazione di impatto ambientale nei modi di legge;

l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

#### Art. 77 Recupero dei sottotetti

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroinnervazione.

Sono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde degli immobili interessati purché sussistano le seguenti condizioni:

vengano rispettati i limiti di altezza massimi degli edifici posti dal piano regolatore generale vigente;

le modificazioni delle altezze siano effettuate all'unico scopo di consentire il raggiungimento dell'altezza media ponderale.

#### Art. 78 Parcheggi pertinenziali

I proprietari di immobili o aventi titolo comunque titolari di diritti reali, possono realizzare parcheggi pertinenziali, nel sottosuolo di immobili o di aree pertinenziali esterne o al piano terreno di fabbricati.

Le aree, anche di proprietà diversa, in cui realizzare i nuovi parcheggi pertinenziali, possono essere poste anche al di fuori dal lotto di appartenenza del bene principale, senza limiti di distanza, purché nell'ambito del territorio comunale o in Comuni contermini.

Gli edifici a cui i nuovi parcheggi sono legati da rapporto di pertinenza possono avere qualsiasi destinazione d'uso (residenziale e non).

I nuovi parcheggi pertinenziali devono essere compatibili con :

il piano del traffico (se esistente)

i corpi idrici

l'uso delle superfici sovrastanti

Nella realizzazione dei nuovi parcheggi pertinenziali si può ricorrere alla deroga (art. 9 L.122/89), in presenza di specifica destinazione urbanistica del sottosuolo della parte interessata

dall'intervento.

L'Amministrazione comunale può assegnare in diritto di superficie aree facenti parte del patrimonio comunale per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali . La costituzione del diritto di superficie (per un massimo di novanta anni) prevede la stipula di apposita convenzione che impegna il soggetto attuatore a non mutare la destinazione d'uso.

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale da trascrivere nei registri immobiliari.

## CAPO X

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### Art. 79 Durata del regolamento edilizio

La legge non stabilisce termini di durata del Regolamento edilizio.

Va da sé, però, che, oltre all'opportunità di adeguare il regolamento edilizio all'evoluzione legislativa, il regolamento deve essere rivisto in occasione di varianti generali al P.R.G..

#### Art. 80 Rapporto tra Regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

Le disposizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevalgono per i profili propri di detto strumento, sulle norme eventualmente contrastanti del presente Regolamento.

Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle NTA del PRG e viceversa.

#### Art. 81 Deroghe

Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, in altre parole riguardanti opere di urbanizzazione, fatte salve le deroghe previste dalla legislazione nazionale e regionale.