

COMUNE  
DI  
ZELO BUON PERSICO

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 34 DEL 27/6/2000

IL TECNICO PROGETTISTA

**STUDIO BET**

DOTT. ARCH. BRUNO BOZZINI

DOTT. ARCH. M. PIA BOZZINI BORGHI

VIA GIULIANOVA, 1 - 20121 MI - TEL. 02 8057337

P. I.V.A. E C.F. 04103810158

COLLABORATORE: DOTT. ARCH. UGO FERRO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

## INDICE

### TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I° - NORME INTRODUTTIVE

Art. 1	Oggetto del Regolamento edilizio	pag.	2
--------	----------------------------------	------	---

#### CAPO II° - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 2	Competenze	pag.	3
Art. 3	Composizione	pag.	3
Art. 4	Attribuzioni e procedure	pag.	4

### TITOLO II° - DISPOSIZIONI PROCEDURALI

#### CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 5	Definizioni generali	pag.	7
Art. 6	Interventi di manutenzione ordinaria	pag.	7
Art. 7	Interventi di manutenzione straordinaria	pag.	9
Art. 8	Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag.	11
Art. 9	Interventi di ristrutturazione edilizia	pag.	13
Art. 10	Interventi di nuova costruzione	pag.	14
Art. 11	Interventi diversi e opere minori	pag.	14

#### CAPO II° - ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Art. 12	Definizioni generali	pag.	16
Art. 13	Interventi soggetti a comunicazione	pag.	17
Art. 14	Interventi soggetti a concessione	pag.	19
Art. 15	Domande di concessione	pag.	20

Art. 16	<i>Allegati a corredo della istanza di concessione</i>	pag.	21
Art. 17	<i>Rilascio della concessione</i>	pag.	25
Art. 18	<i>Validità ed efficacia della concessione edificatoria</i>	pag.	26
Art. 19	<i>Decadenza e annullamento della concessione</i>	pag.	27

### **CAPO III° - ADEMPIMENTI PROCEDURALI PARTICOLARI**

Art. 20	<i>Interventi non ultimati</i>	pag.	29
Art. 21	<i>Interventi per manufatti provvisori</i>	pag.	29
Art. 22	<i>Interventi urgenti</i>	pag.	30
Art. 23	<i>Varianti in corso d'opera</i>	pag.	30

### **CAPO IV° - ALTRE DISPOSIZIONI PROCEDURALI E ADEMPIMENTI D'OBBLIGO**

Art. 24	<i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	pag.	31
Art. 25	<i>Immobili vincolati</i>	pag.	31
Art. 26	<i>Immobili di valore ambientale e architettonico</i>	pag.	31
Art. 27	<i>Autorizzazioni speciali</i>	pag.	32
Art. 28	<i>Preprogetto</i>	pag.	34
Art. 29	<i>Adempimenti relativi ai piani di lottizzazione</i>	pag.	34
Art. 30	<i>Adempimenti relativi all'isolamento termico</i>	pag.	36
Art. 31	<i>Assenso sindacale in attuazione del Programma pluriennale di attuazione</i>	pag.	36
Art. 32	<i>Concessione per edilizia convenzionata</i>	pag.	37

### TITOLO III° - ESECUZIONE DELLE OPERE

#### CAPO I° - INIZIO ED ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 33	<i>Determinazione dei punti fissi di linea e di livello e verifica del perimetro delle costruzioni</i>	pag.	39
Art. 34	<i>Inizio lavori e prescrizioni per i cantieri</i>	pag.	39
Art. 35	<i>Recinzioni provvisorie e strutture provvisionali</i>	pag.	40
Art. 36	<i>Norme particolari per i cantieri di costruzione</i>	pag.	41
Art. 37	<i>Cautela da seguire nelle opere di demolizione o scavo</i>	pag.	41
Art. 38	<i>Cautele per il rinvenimento di avanzi archeologici</i>	pag.	42
Art. 39	<i>Cautele per il rinvenimento di resti umani</i>	pag.	42
Art. 40	<i>Occupazione temporanea del suolo pubblico</i>	pag.	43
Art. 41	<i>Tutela di manufatti attinenti a servizi pubblici</i>	pag.	43
Art. 42	<i>Interruzioni dei lavori ed obblighi relativi</i>	pag.	43

#### CAPO II° - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E LORO OCCUPAZIONE

Art. 43	<i>Vigilanza sulle costruzioni</i>	pag.	44
Art. 44	<i>Autorizzazione all'abitabilità ed agibilità, collaudo statico, iscrizione al catasto</i>	pag.	46
Art. 45	<i>Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo</i>	pag.	47
Art. 46	<i>Manutenzione degli edifici, provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza, revisione periodica delle costruzioni e decoro dell'ambiente urbano</i>	pag.	47
Art. 47	<i>Rilevamento del patrimonio edilizio</i>	pag.	48

## TITOLO IV° - NORME TECNICO FUNZIONALI

### CAPO I° - INDIRIZZI PRELIMINARI

Art. 48 Oggetto e campo di applicazione pag. 50

### CAPO II° - SICUREZZA

Art. 49 Generalità pag. 51

Art. 50 Stabilità del complesso e delle sue parti pag. 51

Art. 51 Protezione contro gli incendi. Prescrizioni generali pag. 51

Art. 52 Prevenzione contro gli incendi. Particolari prevenzioni cautelative pag. 52

Art. 53 Sicurezza nei lavori di costruzione e manutenzione pag. 53

Art. 54 Sicurezza di utilizzazione. Protezione dal rischio di caduta accidentale delle persone pag. 53

Art. 55 Sicurezza degli impianti pag. 54

Art. 56 Sicurezza di circolazione pag. 54

Art. 57 Sporti, aggetti, balconi pag. 54

### CAPO III° - FRUIBILITA'

Art. 58 Generalità pag. 56

Art. 59 Dimensioni e caratteristiche di scale, ascensori, rampe e passaggi pag. 56

Art. 60 Locali abitabili pag. 57

Art. 61 Cucine pag. 58

Art. 62 Servizi igienici pag. 58

Art. 63 Altezze dei locali pag. 59

Art. 64 Dotazioni minime di impianti e attrezzature pag. 59



## TITOLO VI° - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 82	<i>Norma transitoria e di attuazione</i>	pag.	79
Art. 83	<i>Entrata in vigore del Regolamento edilizio</i>	pag.	79
Art. 84	<i>Norme abrogate</i>	pag.	79
Art. 85	<i>Poteri in deroga</i>	pag.	79

**TITOLO I°**

**DISPOSIZIONI GENERALI**



## CAPO I°

### NORME INTRODUTTIVE

#### *Art. 1*

##### *Oggetto del Regolamento edilizio*

- 1.1 Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nonché le attività della Amministrazione comunale finalizzate alla corretta esecuzione delle attività stesse.
- 1.2 Spetta al Sindaco, che si avvanterà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri attribuitigli dalle leggi ed in modo coordinato con le NN.TT.A. del P.R.G., nonché con le norme di ogni altro strumento urbanistico e regolamento comunale vigente.
- 1.3 Nei limiti e nelle forme stabiliti dalla legge 6 agosto 1967 n° 765 e dalla legge 21 dicembre 1955 n° 1357, il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni del presente regolamento per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo le procedure previste dall'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n° 1150, e successive modifiche e integrazioni.
- 1.4 Per quanto non previsto dal presente regolamento si richiamano le leggi statali e regionali e le norme attinenti.

## CAPO II°

### COMMISSIONE EDILIZIA

#### Art. 2

##### *Competenze*

- 2.1 La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.
- 2.2 Essa esprime parere preventivo consultivo, ancorché obbligatorio sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento o ricostruzioni e in generale per le opere l'esecuzione delle quali è subordinata al rilascio della concessione edilizia anche in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85 o in variante (vedi art. 4, L. 493/94 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 662/96).
- Il parere riguarderà sia la qualità dei progetti, sia la loro corrispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e regolamenti vigenti, nonché alle norme del presente regolamento.
- 2.3 La Commissione Edilizia dovrà essere consultata anche in merito alle proposte e ai programmi urbanistici predisposti per la discussione in Consiglio Comunale, nonché sulle proposte di provvedimenti di :
- autorizzazione paesistico-ambientale, di cui alla L.R. 18/97;
  - parere ex art. 32, L. 47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;
  - applicazione delle misure di salvaguardia;

#### Art. 3

##### *Composizione*

- 3.1 La Commissione edilizia è formata da nove componenti. Ne fanno parte il Sindaco o un Assessore da lui delegato, il Capo dell'Ufficio Tecnico comunale, l'Ufficiale Sanitario, il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato, un esperto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13 della L.R. 6/89 e quattro membri nominati dalla Giunta Comunale e scelti tra persone che abbiano competenza tecnico artistica in materia edilizia e urbanistica di cui almeno uno che sia diplomato oppure laureato in architettura o ingegneria e che sia iscritto al rispettivo

Albo professionale. La commissione edilizia, per la sola trattazione delle funzioni subdelegate ai sensi della L.R. n. 18 del 9.6.1997 e succ. modificazioni ed integrazioni, è inoltre integrata da due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale in possesso di comprovata esperienza da accertarsi ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. 18/97.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione il Segretario del Comune o un dipendente comunale da lui delegato.

3.2 Lo status giuridico dei componenti della commissione edilizia è regolato dalle norme previste per gli amministratori locali così come normato dall'art. 19 della L. 3-8-99 n. 265 e dalla L. 142/90.

3.3 I commissari nominati dalla Giunta Comunale rimangono in carica per l'intera durata del Consiglio Comunale nella cui tomata amministrativa sono stati designati e sono rieleggibili.

3.4 La Giunta Comunale dichiara decaduti quei commissari che senza giustificati motivi risultassero assenti per più di tre sedute consecutive. I commissari decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la commissione.

#### Art. 4

##### *Attribuzioni e procedure*

4.1 La Commissione Edilizia è presieduta dal sindaco o dall'Assessore da lui delegato. Il presidente può indicare, tra i commissari elettivi, un vice presidente.

4.2 La Commissione Edilizia si riunisce nella Residenza Municipale ordinariamente una volta al mese, e, in via straordinaria, ogni volta che almeno tre membri lo richiedano per iscritto o che il Sindaco o l'Assessore da lui delegato lo ritenga necessario, convocandola mediante invito scritto. La Commissione edilizia ha facoltà di convocare gli estensori dei progetti da esaminare quando siano giudicati necessari ulteriori particolari elementi di chiarificazione.

4.3 Per la validità dell'adunanza devono intervenire almeno quattro membri tra i quali il Presidente e due membri nominati dalla Giunta Comunale. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale quello del Presidente.

4.4 I Commissari non possono presenziare all'esame e partecipare a votazioni riguardanti oggetti nei quali si trovino comunque interessati. Il Commissario

che si trovasse in tale condizione dovrà denunciarlo astenendosi conseguentemente dai lavori della Commissione sia nella fase istruttoria che in quella decisionale.

Dell'osservanza di tale prescrizione dovrà essere fatto esplicito riferimento nel verbate.

4.5 I processi verbali delle adunanze della Commissione saranno scritti in apposito registro e dovranno indicare i motivi dei pareri dati. Dopo l'approvazione della Commissione verranno firmati dal Presidente e dal Segretario.

4.6 I progetti esaminati dovranno essere firmati dal tecnico comunale e da almeno un membro della Commissione.

4.7 La votazione avviene in forma palese. Il suo esito, anche se sfavorevole, conclude la procedura obbligatoria, essendo unicamente finalizzato a offrire al Responsabile del procedimento, organo deliberante, elementi di giudizio per il rilascio o per il diniego della Concessione edilizia e comunque per l'esecutività di ogni intervento di trasformazione del territorio.

**TITOLO II°**

**DISPOSIZIONI PROCEDURALI**

## CAPO I°

### CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

#### Art. 5

##### *Definizioni generali*

- 5.1 Al fine del presente regolamento si definiscono interventi:  
le opere che comportano nuova edificazione sul territorio comunale;  
le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;  
le opere di qualsiasi genere - anche minori, ricorrenti o temporanee - che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati e l'assetto dell'ambiente;  
la conversione d'uso e la trasformazione tipologica d'un immobile;  
l'utilizzo permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione; nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche e box prefabbricati, containers e simili;  
le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del T.U. n° 1755/1933;  
le opere che comportano l'occupazione di aree demaniali.
- 5.2 Ai fini procedurali e disciplinari, negli articoli seguenti, si distinguono gli interventi secondo le tipologie elencate all'art. 31 della legge 457/1978.

#### Art. 6

##### *Interventi di manutenzione ordinaria*

- 6.1 Sono interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono da considerarsi pertanto opere di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
- 6.1.1 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- 6.1.2 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti e i caratteri originari, tra queste:

- pittura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, cornigoli;
- riparazione, coibentazione, ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e caveadi;

6.1.3 le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture, tra queste:

- riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
- rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;

6.1.4 le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e ad adeguarli alle normali esigenze di servizio;

6.1.5 l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari; la costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie e muretti;

6.1.6 la sostituzione senza spostamento di pareti mobili;

6.1.7 la manutenzione delle opere di finitura esistenti sulle aree scoperte di pertinenza.

6.2 Fatta salva la prevalenza delle prescrizioni di cui al paragrafo a) dell'art. 31 della legge 457/1978, si precisa che gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono anche:

piccole riparazioni di tetti, canne fumarie, grondaie, tubi, pluviali e colonne di scarico; riparazioni delle colonne di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica; riparazioni isolate ai serramenti e agli infissi in genere; riparazioni e sostituzioni di maniglie, di chiavistelli, cremonesi, vetri, cinghie avvolgibili, nei locali di uso comune; sostituzioni di apparecchi e dotazioni in genere dovuta a normale usura; ridipintura di infissi in legno, ferro o alluminio; sostituzione di qualsiasi elemento di facciata, purché conforme all'originale; rifacimenti d'intonaco o di tinteggiatura di facciate, anche diversa dalla preesistente, purché non in contrasto con i caratteri ambientali e utilizzando esclusivamente i colori di cui all'allegata tabella cromatica.

- 6.3 Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli, si considerano di Manutenzione Ordinaria le seguenti opere:
- riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione 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, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

#### Art. 7

##### *Interventi di manutenzione straordinaria*

- 7.1 Sono gli interventi che riguardano le opere necessarie per rinnovare parti anche strutturali e portanti degli edifici, nonché per realizzare integrazioni o nuove installazioni di servizi e impianti igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Rientrano nell'ambito di tali interventi le modifiche dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.
- Sono da considerarsi pertanto opere di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
- 7.1.1 le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni nonché gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse. tra i quali:
- il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali, il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;



- il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari, gli interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture;
  - il rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, la tinteggiatura, la sostituzione di infissi e ringhiere, la coibentazione e il rifacimento totale del manto di copertura.
- 7.1.2 le opere necessarie per allestire i servizi igienici e quelli tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici;
- 7.1.3 le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo interno di una singola unità immobiliare che comportino 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.
- 7.2 Fatta salva la prevalenza delle prescrizioni di cui al paragrafo b) dell'art. 31 della legge 457/1978, si precisa che gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono anche:
- nuovi servizi igienici e tecnologici all'interno delle unità immobiliari, anche con spostamento di tavolati originari; installazione di centrali termiche, impianti di riscaldamento, canne fumarie; sostituzione e consolidamento di strutture portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, pilastri, travi, architravi e solette; rifacimento di qualsivoglia elemento di facciata anche diverso dall'originale purché non in contrasto con le caratteristiche ambientali esistenti.
- Ricadono nell'ambito della manutenzione straordinaria anche le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, nonché gli interventi che comportano l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano a esigenze funzionali.
- 7.3 Gli interventi di manutenzione straordinaria, sia con riferimento all'oggetto del singolo intervento, sia in connessione con qualsiasi altro intervento attuato o attivato nell'arco dei cinque anni precedenti per la stessa unità edilizia, non devono costituire un insieme sistematico di opere tali da produrre un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né tali da costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

7.4 Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni sempre che non comportino incremento della superficie lorda di pavimento.

#### *Art. 8*

##### *Interventi di restauro e risanamento conservativo*

8.1 Sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio esistente 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 destinazioni d'uso con essi compatibili.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quindi volti:

8.1.1 alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante eliminazione delle aggiunte arbitrarie, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti, così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate le forme e la distribuzione;

8.1.2 alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme indirizzate a liberare parti documentatamente autentiche;

8.1.3 alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di parti di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela ivi compresi quelli di matrice industriale.

8.2 Fatta salva la prevalenza delle prescrizioni di cui al paragrafo c) dell'art. 31 delle legge 457/1978, si elencano di seguito gli interventi di restauro e risanamento conservativo che comprendono in senso generale il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli impianti estranei all'organismo edilizio.

- 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.

- 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 siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.
- 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 di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- 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.
- 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.
- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui al successivo par. 8.3.
- 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.

- 8.3 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la configurazione dell'edificio né recare modifiche alle quote di imposta e al colmo delle coperture.

#### **Art. 9**

##### ***Interventi di ristrutturazione edilizia***

- 9.1 Sono gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Fatta salva la prevalenza delle prescrizioni di cui al paragrafo d) dell'art. 31 della legge 457/1978, tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse; la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti; nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi stessi.

- 9.2 Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante e non devono comportare incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, salvo il caso in cui siano attuabili entro l'involucro preesistente.

- 9.3 L'elenco degli interventi di ristrutturazione edilizia è il seguente:

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali 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 o di loro parti.

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.

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

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.
- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- 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. 10*

##### *Interventi di nuova costruzione*

10.1 Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati dai precedenti articoli.

10.1.1 Sono altresì da considerarsi tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate o mobili e di tendoni, quando non soddisfano esigenze temporanee, nonché la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti.

#### *Art. 11*

##### *Interventi diversi e opere minori*

11.1 Sono gli interventi volti alla formazione di:

- 11.1.1 distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- 11.1.2 cartellonistica murale o a struttura portante;
- 11.1.3 insegne commerciali, targhe professionali e simili, stemmi, decorazioni, addobbi esterni, lapidi, etc;
- 11.1.4 impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero di episodi significativi del quadro urbano.

- 11.1.5 volumi tecnici da ubicare in aree di pubblica circolazione, chioschi, edicole, distributori di carburante, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, etc;
- 11.1.6 impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, etc;
- 11.1.7 sistemazione di aree aperte al pubblico, manufatti stradali, accessi e rampe pedonali e carrabili;
- 11.1.8 mostre campionarie, depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati;
- 11.1.9 monumenti, edicole funerarie, tombe e altre decorazioni cimiteriali;
- 11.1.10 formazione di cortili e giardini o comunque sistemazione di aree scoperte non utilizzate per l'edificazione.

## CAPO II°

### ADEMPIMENTI PROCEDURALI

#### Art. 12

##### *Iniziativa d'intervento*

- 12.1 Chi intende attuare un intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestiva denuncia al Sindaco, oppure di chiedere allo stesso - presentando un'idonea documentazione - la concessione a norma e per gli effetti dell'art. 1.3.9.10 della legge 10/77, fatta salva l'applicazione dell'art. 2, comma 60 della legge 23.12.96 n° 662 e successive modifiche e integrazioni.
- 12.2 I soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo sono:
- 12.2.1 - proprietario (art. 4, L.28.01.77, n° 10);
  - 12.2.2 - condominio per quanto concerne i beni comuni;
  - 12.2.3 - singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino);
  - 12.2.4 - rappresentante volontario laddove nominato;
  - 12.2.5 - rappresentante legale;
  - 12.2.6 - titolare di diritto di superficie;
  - 12.2.7 - usufruttuario;
  - 12.2.8 - enfiteuta;
  - 12.2.9 - titolare di diritto di servitù;
  - 12.2.10 - affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 3.05.82, n° 203);
  - 12.2.11 - concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - 12.2.12 - beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - 12.2.13 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - 12.2.14 - locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;
  - 12.2.15 - colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;

- 12.2.16 - colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.;
- 12.2.17 - coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali;
- 12.2.18 - 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 abitativo.
- 12.3 Ai fini disciplinari si distinguono negli articoli seguenti i diversi tipi di intervento in relazione ai corrispondenti adempimenti procedurali.

#### Art. 13

##### *Interventi soggetti a comunicazione*

- 13.1 Ai sensi dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n° 241, come modificato dall'art. 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993 n° 537 e per gli effetti dell'art. 2 comma 60 della legge 23.12.96 n° 662 e successive modifiche e integrazioni, ove sussistano tutte le seguenti condizioni:
- 1) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939 n° 1039, 29 giugno 1939 n° 1497e 6 dicembre 1991 n° 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1 - bis del decreto legge 27 giugno 1985 n° 312, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1985 n° 431 o dalla legge 18 maggio 1989 n° 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
  - 2) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati;
- sui seguenti interventi può essere esercitata la facoltà di denuncia di inizio dell'attività:
- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;



- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, pubblicati nella G.U. n° 97 del 16 aprile 1968, non modificchino la determinazione d'uso;
  - f) tensione 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;
  - g) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
- L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia, di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.
- 13.2 La realizzazione delle opere avviene sotto personale responsabilità dei proponenti e del progettista come persona incaricata di servizio di pubblica necessità in relazione alle dichiarazioni di cui ai successivi paragrafi 13.4.4 e 13.4.5;
- 13.3 E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere, in qualsiasi momento, accertamenti sulla consistenza delle opere, di chiedere l'osservanza di particolari criteri e cautele, con eventuale esame di campionario. L'Autorità Comunale potrà anche ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere non rientrino tra quelle elencate nel precedente paragrafo 13.1.
- 13.4 Entro 20 giorni dall'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la denuncia di inizio attività corredata dai seguenti documenti:

- 13.4.1 planimetria generale in scala 1 : 2000, intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;
- 13.4.2 progetto in scala 1 : 100 delle opere da eseguire, con eventuali particolari in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- 13.4.3 documentazione fotografica a colori per gli interventi riguardanti le parti esterne;
- 13.4.4 relazione tecnica che asseveri la conformità dell'opera agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, alle norme del presente Regolamento Edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie da parte del progettista abilitato;
- 13.4.5 dichiarazione di assunzione di responsabilità personale del proprietario o di chi ne ha titolo circa la classificazione dell'intervento in ordine alla procedura adottata.
- 13.5 Ai sensi della legge 4 dicembre 1993, n° 493 e come da ultimo modificata ed integrata dalla legge 23 dicembre 1996 n° 662, art. 2, comma 60 e successive modifiche ed integrazioni, si determina che per gli interventi di cui al precedente comma 13.1, ad eccezione di quelli corrispondenti alle lettere b), c), i), ed n), non deve essere richiesto il parere della Commissione Edilizia.
- 13.6 A lavori ultimati, il progettista abilitato deve emettere un certificato di collaudo che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
- 13.7 La facoltà di denuncia di inizio attività (D.I.A.) si applica anche a tutti gli interventi edilizi definiti nell'allegato "A" della Delibera Giunta Regionale della Lombardia n. 6/38573 del 25.09.1998 ai sensi e con le modalità di cui alla L.R. 22/98. In tal caso la D.I.A. dovrà essere corredata da tutti gli elaborati prescritti per il medesimo intervento in caso di normale procedura di concessione od autorizzazione edilizia.

#### *Art. 14*

##### *Interventi soggetti a concessione*

- 14.1 Sono soggetti a concessione edilizia , ferma restando la facoltà di ricorrere a procedura di Dichiarazione Inizio Attività nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. 22/99 come richiamata nel precedente art. 13.7, i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni di edifici, quali che siano le modalità costruttive, anche se prefabbricati e i materiali usati;
- b) ristrutturazione edilizia di edifici, che comportino variazioni della struttura o dell'aspetto e della distribuzione interna degli stessi;
- c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;
- d) opere di urbanizzazione;
- e) costruzione di ponti, apertura di strade e costruzioni di manufatti stradali;
- f) costruzione di locali nel sottosuolo con esclusione di quanto già disciplinato dall'art. 13 par. 13.1, lettera h);
- g) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne quali torri, serbatoi, etc non al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
- h) le opere di cui al precedente art. 13 per immobili soggetti a vincolo conservativo dalle norme urbanistiche vigenti, ovvero compresi nelle zone di tipo B1 a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

14.2 La concessione edificatoria deve essere altresì richiesta per modificazioni o varianti che si intendono portare ad opere che abbiano formato oggetto di precedente concessione con esclusione di quanto disciplinato dall'art. 13 par. 13.1 lettera g).

14.3 Ai sensi dell'art. 2, comma 60 della legge 23 dicembre 1996, n° 662 e successive modifiche ed integrazioni, le deliberazioni di approvazione del progetto di opera pubblica comunale ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

14.4 Non sono soggette a preventiva concessione le opere di assoluta urgenza e necessità ordinate dal Sindaco, fermo restando che la concessione dovrà essere successivamente rilasciata.

14.5 Le opere realizzate dallo Stato, da Aziende Statali e dalla Regione sono regolate dall'art. 81 del D.P.R. n° 616/77.

14.6 Per tutti gli interventi soggetti a concessione deve essere richiesto il parere della Commissione edilizia.

### *Domande di concessione*

- 15.1 Le domande di concessione ad eseguire le opere elencate nel precedente articolo, bollate a termini di legge, redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti etc. disposti a termini di legge, eccezion fatta per i contributi di cui all'art. 3 della legge 28 febbraio 1977, n° 10, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico con allegati i disegni in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 17. e con documentazione che possa essere richiesta dalla specificità della singola costruzione, ivi compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area. L'Ufficio Tecnico comunale ha comunque facoltà di richiedere ogni eventuale integrazione della documentazione prodotta.
- 15.2 Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.
- 15.3 La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.
- 15.4 I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori. L'indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizione di efficacia della relativa concessione.
- 15.5 Gli eventuali cambiamenti delle persone del richiedente, del Direttore o dell'Assuntore dei Lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile dell'Ufficio Tecnico. In caso di assenza del Direttore dei Lavori e/o di mancata comunicazione della eventuale sostituzione i lavori dovranno essere sospesi.
- 15.6 La domanda di concessione deve contenere l'elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 del Codice Civile. Nell'istanza vanno, altresì, indicati, laddove possibile, i controinteressati, titolari di diritti reali ( ad esempio frontista o confinante), ciò al fine di consentire loro la partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90.
- Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico chiede d'ufficio, ove sia richiesto, il parere degli enti e degli organi competenti.
- 15.7 Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione) o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico nel singolo caso dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui sottoscrizione

deve essere autenticata ai sensi di legge, allegato alla domanda di concessione.

#### Art. 16

##### *Allegati a corredo della istanza di concessione*

L'istanza di concessione deve essere corredata di norma da:

documenti e disegni dello stato di fatto dell'area interessata dalla domanda e della sua collocazione e destinazione nello strumento urbanistico vigente

16.1

quali:

a) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a mesi sei;

b) planimetria generale orientata dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1 : 2000 estesa all'intero piano esecutivo ove previsto, o per un raggio di almeno mt. 100 dai confini della proprietà interessata e nella quale

siano indicati:

- le quote altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;
  - i corsi d'acqua o canali d'irrigazione esistenti;
  - la piantumazione esistente;
  - la configurazione e lo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione primaria esistente ed in particolare le dimensioni della viabilità esistente;
  - ogni altro eventuale particolare di rilievo come recinzioni esistenti, rustici, etc;
- c) estratto della tavola di azionamento dello strumento urbanistico vigente, atto ad individuare l'inquadramento urbanistico della proprietà interessata;
- d) planimetria generale, in scala non inferiore a 1 : 2000 del piano esecutivo comprendente la proprietà qualora questo sia previsto ed operante.

16.2 documenti e disegni di progetto:

- e) planimetria quotata in scala non minore di 1 : 500 con indicati:
- il fabbricato di progetto e le distanze di questo dagli edifici adiacenti e dai confini di proprietà, mediante anche sezioni trasversali e longitudinali con l'indicazione delle altezze degli elementi rappresentati in pianta e gli eventuali sterri e riporti progettualmente previsti;

- il calcolo del volume del progetto e di quello ammesso dallo strumento urbanistico vigente e verifica della rispondenza agli indici edilizi dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento;
- f) piante in scala non minore di 1 : 100 dei piani e della copertura dell'edificio debitamente quotate e con indicati:
  - l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
  - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale con esplicita dichiarazione di quote e pendenze;
  - il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
  - gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi sul marciapiede fronteggiante la erigenda costruzione;
  - la destinazione dei locali e le relative superfici in metri quadrati;
  - le dimensioni delle aperture e i rapporti di illuminazione;
  - gli ingombri degli apparecchi igienici e la dislocazione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
  - il progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo delle aree esterne coperte e scoperte nonché la piantumazione esistente e di progetto;
  - lo schema quotato dimostrativo della adattabilità e fruibilità dell'edificio da parte dei disabili ove previsto dalla normativa vigente;
  - lo schema quotato delle fognature; nonché, sempre in scala 1 : 100, lo schema della posizione dei collegamenti prescritti a norma di legge per l'allacciamento alle reti di urbanizzazione primaria;
- g) sezioni dell'intero edificio in scala non minore di 1 : 100 con indicato:
  - le altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento;
  - l'altezza netta dei locali;
  - l'altezza dell'edificio;
- h) prospetti del fabbricato in scala non inferiore a 1 : 100 attuati con grafia ed indicazioni utili alla comprensione del risultato estetico e con la indicazione delle altezze delle pareti perimetrali degli edifici e dei muri di confine adiacenti;
- i) particolari costruttivi in scala 1 : 20 degli accorgimenti adottati per impedire l'infiltrazione dell'umidità e particolari costruttivi delle facciate, in scala 1 : 20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con le

relative sezioni e l'indicazione dei particolari decorativi (forme, materiali, colori) delle varie parti della costruzione;

l) descrizione della tipologia degli impianti di riscaldamento complete dello schema delle canne fumarie ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412;

m) la documentazione tecnica prevista dalla legge 10.5.1976 n° 319 e dalla legge regionale 27.5.1985 n° 62, integrata con indicazioni relative a:

- la fonte di alimentazione idrica, ossia acquedotto comunale o pozzo privato o corso d'acqua superficiale;
- la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
- la quantità e la qualità delle acque di scarico ed il relativo recapito finale;

n) completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;

o) ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti, i prospetti interessati dovranno essere ampliati fino alla prima campata dei fabbricati attigui o inseriti nella fotografia complessiva di detti fabbricati di cui alla lettera precedente;

p) qualsiasi altra documentazione grafica, fotografica o plastica che l'Amministrazione comunale ritenga necessaria per un adeguato giudizio sul progetto e ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti;

q) schema di atto impegnativo, da registrarsi in atti pubblici, vincolante l'area utilizzata ai fini del computo volumetrico e, per i casi previsti dalle norme di zona dello strumento urbanistico vigente, regolante le ulteriori obbligazioni;

16.3 Per gli edifici industriali e laboratori artigianali e, dovunque sia necessario, la domanda di concessione edilizia deve essere corredata anche da una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste con una particolareggiata descrizione degli scarichi solidi, liquidi e gassosi, dei rifiuti prodotti e dei mezzi adottati per la loro innocuizzazione e del sistema del loro smaltimento nonché dallo schema di fognatura con tipo caratteristiche e capienza dell'eventuale impianto di depurazione e smaltimento delle acque nere.

16.4 Nel caso di intervento su edifici esistenti o nel caso di varianti in corso d'opera si dovrà produrre, oltre ai documenti e disegni di cui ai punti

precedenti, anche una duplice serie di piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1 : 100 rappresentanti rispettivamente lo stato iniziale e quello finale dell'opera con evidenziazione in colore delle parti che sono oggetto dell'intervento e con individuati:

- la destinazione dei locali esistenti e le relative superfici in mq;
- le dimensioni delle aperture;
- i materiali, sia di natura funzionale che estetica, che compongono la costruzione.

#### **Art. 17**

##### *Rilascio della concessione*

17.1 I provvedimenti del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sono notificabili al richiedente, entro quindici giorni dalla conclusione dell'iter approvativo della pratica edilizia espletta dal responsabile tecnico dell'Amministrazione comunale, con la procedura di cui ai capoversi 1, 2, 3, 4, 5, e 6 del comma 60 dell'art 2 della legge 23 dicembre 1996 n° 662 e successive modifiche ed integrazioni.

La concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del suo rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione e, su domanda al Sindaco, ottenerne copia, previo pagamento dei relativi diritti di rilascio.

17.2 L'assenso sindacale costituisce semplice presunzione di conformità delle opere stesse alle leggi e ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Esso non esonera pertanto l'interessato dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua propria responsabilità e restando sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

17.3 All'atto del ritiro della concessione dovranno essere versati i corrispettivi oneri di cui alla legge 10/77 da calcolarsi in base alle tariffe stabilite ed aggiornate, di volta in volta, dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione.

Gli oneri per gli interventi sono computati sulla base della volumetria e della superficie lorda di pavimento oggetto della concessione.

17.4 Ai fini dell'applicazione degli oneri di cui al precedente comma, si dovrà tener conto anche dei criteri appresso elencati:



Zone residenziali - volumi complementari: la tariffa pari al costo base comunale dovrà essere applicata al 20 % della cubatura reale.

Per volumi complementari si intende: porticati liberi, sottotetti e piani di servizio direttamente collegati all'abitazione; sono espressamente esclusi i vani tecnici.

Zone direzionali - pensiline, aggetti e zone coperte di carico e scarico; l

a

e commerciali tariffa pari al costo base comunale dovrà essere applicata al 40 % della superficie coperta.

Zone artigianali - pensiline, aggetti e zone coperte di carico e scarico; l

a

ed industriali tariffa pari al costo base comunale dovrà essere applicata al 40 % della superficie coperta.

17.5 Per tutti gli interventi a piano esecutivo gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza degli interventi saranno determinati con apposito computo metrico estimativo (presentato dagli interessati nel caso di P.L. e prodotto dal Comune nel caso di P. di Z., P.I.P., P.P. e P.L. d'ufficio) per le opere di urbanizzazione primaria e con apposito calcolo economico per le opere di urbanizzazione secondaria di competenza. Ciò nel caso di scomputo degli stessi oneri: in ogni altro caso verranno parametri tabellari di cui al precedente paragrafo.

I computi metrici estimativi saranno riferiti, per i prezzi unitari, al bollettino più recente della Camera di Commercio provinciale.

Per i P.L. comunque ci si atterrà ai disposti di cui alle leggi vigenti così come per eventuali richieste di realizzazione diretta di opere.

17.6 Per ogni intervento di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, si farà riferimento alla volumetria virtuale ai sensi della vigente legislazione regionale.

Per interventi con destinazioni riferite alla superficie utile o lorda si prevederanno le stesse modalità di cui sopra con riferimento alla sola superficie e non al volume sulla base del computo specifico dell'intervento.

#### Art. 18

*Validità ed efficacia della concessione edificatoria*

- 18.1 La concessione edilizia è pienamente valida ed efficace dal momento in cui il relativo rilascio viene notificato alla parte interessata, ovvero nel momento in cui si provveda da parte degli Uffici comunali alla consegna materiale del provvedimento concessorio.
- 18.2 La sua validità è subordinata all'effettivo inizio dei lavori entro i termini stabiliti dalla concessione stessa. La validità stessa è di 12 mesi in relazione all'inizio dei lavori, e di 36 mesi in relazione all'ultimazione dei lavori medesimi.
- 18.3 L'Ufficio Tecnico Comunale verificherà l'effettivo inizio dei lavori e alla data della loro ultimazione dei lavori, e comunque entro i termini fissati dalla concessione, l'U.T.C. effettuerà il sopralluogo sulla costruzione oggetto della concessione e trasmetterà al Sindaco dettagliato verbale sullo stato dei lavori eseguiti.
- E' facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale effettuare in corso d'opera tutti i sopralluoghi che riterrà necessari per il controllo del corretto andamento dei lavori e della tenuta del cantiere.

#### *Art. 19*

##### *Decadenza e annullamento della concessione*

- 19.1 La Decadenza è provocata:
- 19.1.1 dal mancato inizio dei lavori entro 12 mesi dalla data di comunicazione dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione. A tal fine in caso di piani di recupero o interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'inizio dei lavori di demolizione sarà considerato come inizio dei lavori nel loro complesso.
- 19.1.2 dalla mancata ultimazione entro 36 mesi dalla stessa data, salvo che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in base a fondate motivazioni, non assuma apposito provvedimento di proroga per opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari od in presenza di cause di forza maggiore che abbiano impedito il completamento delle opere;
- 19.1.3 dall'entrata in vigore di previsioni urbanistiche, che siano in contrasto con i contenuti della concessione, prima dell'inizio dei lavori ( art. 31 della legge 1150/1942).
- 19.2 La decadenza è dichiarata con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico notificato al titolare della concessione.

- 19.3 Per l'ultimazione dei lavori non eseguiti nei termini previsti è necessario ripresentare integralmente la domanda originale e relativi allegati, evidenziando con opportuna documentazione grafica gli interventi residui da effettuare a completamento dell'opera.
- 19.4 L'annullamento d'ufficio, motivato da pubblico interesse interviene quando:
- 19.4.1 la concessione risulti in contrasto con leggi o norme vigenti;
  - 19.4.2 sussistano vizi di legittimità nel provvedimento amministrativo di formazione ovvero nei contenuti tecnici della concessione;
  - 19.4.3 la documentazione tecnica prodotta contenga dati non veritieri od omissioni tali da sviare controllo e pareri sindacali.
- 19.5 L'annullamento è pronunziato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia. Il relativo provvedimento è notificato al titolare della concessione.
- 19.6 Le costruzioni eseguite sulla base di una concessione poi annullata, sono soggette ai provvedimenti di cui all'art. 7 e segg. della legge 28 gennaio 1985, n° 47.

## CAPO III°

### ADEMPIMENTI PROCEDURALI PARTICOLARI

#### Art. 20

##### *Interventi non ultimati*

- 20.1 Ove l'opera oggetto dell'intervento e della procedura di cui ai precedenti capitoli non risulti abitabile o agibile nei termini stabiliti, l'intervento per la esecuzione della residua parte è classificabile ai sensi della procedura originaria.
- 20.2 Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione, e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

#### Art. 21

##### *Interventi per manufatti provvisori*

- 21.1 Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai sei mesi, sono soggetti a preventiva concessione edilizia, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità della concessione stessa.
- 21.2 I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
- 21.3 Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso o a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di venti giorni dalla data di scadenza della concessione. In caso di mancata rimozione o remissione in pristino l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
- 21.4 La concessione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.
- 21.5 Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

## *Art. 22*

### *Interventi urgenti*

- 22.1 Gli interventi soggetti a concessione edilizia, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose possono essere eseguiti senza preventiva concessione, ma previa tempestiva comunicazione al Sindaco di assunzione di responsabilità da parte di tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale che rediga regolare asseverazione della effettiva esistenza del pericolo e della immediata necessità di intervento.
- 22.2 E' fatto obbligo al proprietario o avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di concessione, in relazione alla natura dell'intervento.
- 22.3 La richiesta di cui al precedente capoverso dovrà essere completamente documentata anche fotograficamente in ordine alla esatta individuazione della effettiva urgenza e gravità dello stato dei luoghi anche in relazione alla sola parte pericolante cui dovrà esclusivamente indirizzarsi l'intervento.

## *Art. 23*

### *Varianti in corso d'opera*

- 23.1 Le varianti che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di un intervento, possono essere attuate previo esperimento delle procedure relative all'entità e classificazione della stessa opera di variante.
- 23.2 Se dette varianti non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti comunali vigenti o adottati e non modificano la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste indicate nelle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa denuncia d'inizio attività ai sensi della lettera g) capoverso 13.1 dell'art. 13 del presente regolamento.
- 23.3 Le disposizioni di cui sopra non si applicano per immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modifiche e integrazioni.

## CAPO IV°

### ALTRE DISPOSIZIONI PROCEDURALI E ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

#### *Art. 24*

##### *Certificato di destinazione urbanistica*

24.1 Il Sindaco rilascia ai cittadini entro trenta giorni dalla loro richiesta, da effettuarsi in carta legale unita all'estratto catastale di individuazione dell'immobile, certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nonché le modalità di intervento eventualmente previste nel Programma Pluriennale di Attuazione.

24.2 Il contenuto della predetta dichiarazione ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

#### *Art. 25*

##### *Immobili vincolati*

25.1 Per immobili soggetti a tutela il rilascio di autorizzazione o di concessione edilizia è subordinato al preventivo ottenimento di nulla-osta da parte di altri Enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali, nonché alla tutela idrogeologica, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

#### *Art. 26*

##### *Immobili di valore ambientale e architettonico*

26.1 Fatta salva l'applicazione delle competenze subdelegate ai Comuni a termini della L.R. n. 18 del 09.06.1997, ai fini dell'autorizzazione regionale prescritta per gli interventi nelle zone vincolate dalla legge 1497/1939, gli interessati devono fare domanda direttamente al Servizio Beni Ambientali regionali e prima della presentazione dell'istanza in Comune, presentando:

- 26.1.1 la domanda in carta da bollo in cui vanno specificate la localizzazione dell'intervento e le generalità del proprietario e del progettista;
- 26.1.2 tre ulteriori copie del progetto allegato alla domanda di assenso sindacale di cui al precedente 15.1; ivi compresi un estratto di mappa, i particolari di facciata in scala 1 : 20 (se il progetto interessa i prospetti esterni), lo schema degli impianti tecnici suscettibili di influire sullo stato ambientale ed eventuali opere di recinzione;
- 26.1.3 altri elaborati e documenti eventualmente richiesti, caso per caso, secondo le indicazioni contenute nella Circolare regionale 8 gennaio 1986.
- 26.2 Per gli interventi che ricadono entro le zone di specifica competenza del Servizio Beni Ambientali della Regione e del Parco Adda Sud, gli interessati trasmetteranno la predetta documentazione agli Uffici competenti degli Enti in questione.
- 26.3 Qualora l'intervento conceme un edificio vincolato anche dalla Legge 1089/1939, esso dovrà essere stato preventivamente approvato - per le parti di competenza - dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, il cui parere non sostituisce comunque il prescritto nulla-osta regionale.
- Il procedimento di cui sopra dev'essere seguito anche se l'immobile oggetto dell'intervento appartiene a quelli che amministrazioni, enti e istituti legalmente riconosciuti, e anche nel caso di opere pubbliche, fatto salvo il caso di ricorso alla procedura di cui all'art. 81 del D.P.R. n° 61/1977..
- 26.4 E' soggetto all'autorizzazione regionale e/o dell'Ente Parco Adda Sud, e solo per le zone vincolate, anche l'utilizzo permanente o temporaneo di aree a scopo di deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione; nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case o baracche o box prefabbricati, containers e simili.

#### *Art. 27*

##### *Autorizzazioni speciali*

- 27.1 I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi della legge n° 1089/1939 sono sottoposti al preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici. Per i progetti relativi ad immobili vincolati anche dalla legge 1497/1939 si rimanda al precedente articolo 27.

- 27.2 Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e della Amministrazione Provinciale e, in particolare, alle relative strade statali e provinciali o a quelle in manutenzione all'ANAS e alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti Enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
- 27.3 Le opere in cemento armato normale e precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto di cui all'art. 4 della legge n° 1086/1971.
- 27.4 Devono essere sottoposti al visto e all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco i progetti delle seguenti opere:
- 27.4.1 nuovi impianti o costruzioni, modifica degli esistenti e aziende di lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. n° 547/1955 e alle tabelle A e B del D.P.R. n° 689/1959;
- 27.4.2 edifici civili e industriali, nonché modifiche degli esistenti, in cui si svolgono o sono installate le attività pericolose elencate nel D.I.M. n° 1973/1965 (art. 4 della legge n° 965/1965);
- 27.4.3 edifici civili aventi altezza di gronda maggiore di 24 ml, o anche inferiore se destinati a collettività, o comunque frequentati dal pubblico, quali scuole, ospedali, biblioteche, supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo, etc.
- 27.4.4 edifici civili e unità immobiliari al di sopra del 2° piano quando non accessibili, da strada pubblica, agli automezzi dei Vigili del Fuoco.
- 27.4.5 I progetti di cui sopra dovranno essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate o emanande dal Ministero dell'Interno, Direzione generale dei Servizi Antincendio e della protezione civile, a norma dell'art. 28 della legge n° 1570/1941, confermato dall'art. 1, comma A della legge n° 469/1961.
- 27.5 I progetti di opere eseguite ai sensi del T.U. n° 1755/1933 e di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, debbono ottenere l'autorizzazione regionale, previo visto di conformità apposto dal Genio Civile, secondo le procedure indicate da eventuali disposizioni regionali.
- 27.6 Nei casi in cui sussistano altri vincoli non contemplati nei precedenti commi ( per es. di elettrodotto o di altra natura) dovrà essere richiesto il relativo nulla-osta presso l'Autorità competente e secondo le modalità da essa fissate.
- 27.7 In tutti i casi indicati dal presente articolo l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente tante copie quante richieste dallo stesso Ente più una che,



ricevuta di ritorno con relativa autorizzazione, dovrà essere allegata alla domanda di assenso sindacale.

#### *Art. 28*

##### *Preprogetto*

- 28.1 Coloro che intendono dare corso a interventi per i quali non è prevista l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, possono presentare al Sindaco un preprogetto.
- 28.2 Tale preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche edilizie e urbanistiche, nonché indicazioni circa:
- 28.2.1 il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti articoli del Titolo II Capo I° del presente Regolamento;
- 28.2.2 planimetria di massima correlata al contesto urbano e ambientale fisico generale;
- 28.2.3 le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
- 28.2.4 le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture viarie e tecnologiche;
- 28.2.5 eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.
- 28.3 Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sulla attività da insediare.
- 28.4 Gli allegati grafici sono da redigere in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.
- 28.5 Il Sindaco, acquisito anche il parere del competente Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L. della Provincia di Lodi e quello della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito e il contenuto dei pareri raccolti.
- Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale successiva pratica edilizia, pur non costituendo titolo per il rilascio dell'assenso sindacale.

#### *Art. 29*

##### *Adempimenti relativi ai piani di lottizzazione*

- 29.1 La domanda volta a ottenere l'approvazione della lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano di

lottizzazione, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari.

29.2 Il progetto del piano di lottizzazione deve essere corredato dai documenti e dagli elaborati prescritti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale nonché delle disposizioni impartite in base della L.R. n° 23/1997 .

29.3 Ad integrazione di tali documenti, la domanda di lottizzazione deve anche essere corredata da:

29.3.1 copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori nonché copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali, su fondo altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione;

29.3.2 rilievo topografico nella stessa scala del progetto planivolumetrico oppure rilievo aerofotogrammetrico quotato dell'area di intervento con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste;

29.3.3 schema della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione.

29.4 Il progetto planivolumetrico, oltre a quanto prescritto dalla legge, deve indicare:

29.4.1 gli allacciamenti delle infrastrutture primarie agli impianti esistenti o previsti;

29.4.2 le dimensioni e le altezze delle costruzioni, nonché le destinazioni d'uso previste in esse e in ogni loro parte;

29.4.3 le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;

29.4.4 la sezione e i prospetti schematici, con eventuale plastico, in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione.

29.5 Per le lottizzazioni riguardanti, anche parzialmente, immobili comunque soggetti a tutela, devono essere altresì prodotti i seguenti elaborati:

29.5.1 indagine urbanistica tendente a illustrare le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;

29.5.2 schede storico-critiche delle costruzioni tutelate o da sottoporre a interventi di restauro o di recupero;

29.5.3 documentazione fotografica a colori dell'area oggetto della lottizzazione stessa e dell'ambiente circostante, nel caso di ambito sottoposto a vincolo di cui alla legge 1497/1939.

29.6 E' facoltà della Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisasse la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia

documentazione che, comunque, dovrà risultare coerente con quella individuata, ai termini della L.R. n. 23 del 1997 e successive modifiche.

29.7 Al Piano di lottizzazione deve essere allegato uno schema di convenzione nel caso di lottizzazione convenzionata, oppure uno schema normativo nel caso di lottizzazione d'ufficio, documenti entrambi contenenti gli obblighi di cui all'art. 8 della legge n° 765/1967.

29.8 Tali schemi devono contenere l'impegno o l'obbligo di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria e l'obbligo di esecuzione delle opere poste eventualmente a carico del lottizzante. In alternativa devono specificare l'impegno o l'obbligo per l'assunzione degli oneri finanziari sostitutivi.

29.9 Gli schemi devono infine definire l'importo da versare a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni a carico e a garanzia del rispetto degli altri obblighi.

Dovrà comunque essere garantito che la realizzazione degli insediamenti sarà contestuale a quella delle opere di urbanizzazione, secondo gli obblighi e le scadenze fissati dalla convenzione.

#### *Art. 30*

##### *Adempimenti relativi all'isolamento termico*

30.1 A norma dell'art. 28 della legge 10/1991 deve essere depositato in Comune, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere relative corredato da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista.

30.2 Qualora non si fosse provveduto a tale adempimento, il Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'art. 34 della legge 10/1991, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

30.3 Nel caso di modifiche apportate al progetto originale, il committente deve depositare, insieme al progetto di variante, una documentazione tendente a dimostrare che, nonostante le modifiche, le prescrizioni di legge rimangono rispettate.

#### *Art. 31*

##### *Assenso sindacale in attuazione del Programma Pluriennale di Attuazione*

- 31.1 Il proprietario di un'area delimitata dal Programma Pluriennale di Attuazione vigente, e, per esso, qualunque altro soggetto titolare di un diritto reale o soggettivo di godimento della stessa, è tenuto a chiedere l'assenso sindacale nei termini fissati dal Programma Pluriennale di Attuazione o, in mancanza, entro la sua scadenza.
- 31.2 Si applicano le disposizioni della L.R. 12 marzo 1984 n° 15, modificata dalla L.R. 30 luglio 1986 n° 31 che disciplinano la materia.

#### *Art. 32*

##### *Concessione per edilizia convenzionata*

- 32.1 Nel caso di un intervento di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 7 della legge n° 10/1977, il richiedente deve esprimere la propria disponibilità ,nella stessa domanda di concessione, anche al fine di poter fruire del contributo di concessione ridotto previsto dalla legge citata.
- 32.2 In tal caso, alla documentazione prescritta, deve essere allegata una bozza di convenzione con la quale il concessionario si impegna verso l'Amministrazione Comunale ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati.

**TITOLO III°**

**ESECUZIONE DELLE OPERE**

## CAPO I°

### INIZIO ED ESECUZIONE DEI LAVORI

#### Art. 33

*Determinazione dei punti fissi di linea e di livello e verifica del perimetro delle costruzioni*

- 33.1 Prima dell'inizio dei lavori deve essere fatta domanda alla Amministrazione comunale che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione.
- 33.2 La consegna dei punti di cui al comma precedente avviene entro quindici giorni dalla presentazione della domanda. In caso contrario il titolare, congiuntamente al direttore dei lavori e al costruttore, provvederà direttamente, dandone comunicazione scritta al Sindaco.
- 33.3 Tale determinazione viene effettuata a spese del richiedente, che è anche tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari a consentire le necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.
- 33.4 Dalla suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti. Nel medesimo verbale verranno definiti anche i punti di immissione degli scarichi di fognatura e i punti di allacciamento all'acquedotto comunale e alle altre reti di urbanizzazione primaria.

#### Art. 34

*Inizio lavori e prescrizioni per i cantieri*

- 34.1 Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere.
- 34.2 I lavori edilizi possono avere inizio non appena ritirato il formale atto di assenso sindacale o comunque entro i termini fissati dalla normativa vigente o a tempo debito rispetto alla comunicazione di cui all'art. 13 del presente regolamento, fermo restando l'obbligo di ottemperare alle eventuali prescrizioni previste nell'atto di assenso sindacale e al disposto il disposto dell'articolo precedente.
- 34.3 Nel cantiere di costruzione deve essere affissa, prima dell'inizio dei lavori, e in posizione visibile da spazio pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a 1 metro quadrato, nella quale devono essere indicati gli estremi della pratica edilizia, il nome del titolare della stessa, del

progettista, del costruttore e del direttore dei lavori, del calculatore delle strutture in c.a. e del responsabile del cantiere.

- 34.4 In cantiere deve essere inoltre conservata copia conforme dell'originale dell'atto di assenso sindacale, con i disegni approvati e relativo progetto esecutivo, del progetto delle strutture in c.a. nonché di quanto prescritto dalla legge. Per i lavori soggetti a semplice comunicazione deve essere conservata in cantiere copia della comunicazione medesima e dei documenti relativi.
- 34.5 Ogni documentazione depositata nei cantieri di lavoro è a disposizione degli incaricati municipali della vigilanza e verrà ad essi consegnata ogni qualvolta ne venga fatta richiesta.
- 34.6 Sia la tabella che le scritte sono esenti da tasse e diritti comunali. Quando nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi vengano alla luce opere o manufatti di presumibile interesse storico, artistico o archeologico, si deve immediatamente sospendere i lavori e dare avviso all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### Art. 35

##### *Recinzioni provvisorie e strutture provvisoriali*

- 35.1 Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso adeguatamente lungo tutto il perimetro e con particolare cura lungo i lati prospicienti spazi pubblici o aperti al pubblico e dovrà essere mantenuto libero da materiali e ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.
- 35.2 Se dette opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di spazio pubblico, il proprietario deve chiedere l'autorizzazione preventiva ai sensi del successivo articolo.
- 35.3 Le recinzioni provvisorie dovranno essere sicure, di altezza non inferiore a mt. 2 e di aspetto decoroso. Gli spigoli sporgenti di recinzione o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati con colorazioni o strisce, dispositivi rifrangenti, luci rosse di ingombro accese durante l'orario della pubblica illuminazione stradale. In ogni caso si deve provvedere a salvaguardare l'incolumità e la salute pubblica secondo le prescrizioni del regolamento di igiene.
- 35.4 Tutte le strutture provvisoriali (ponti di servizio, impalcature, scale, parapetti, ecc.) devono avere requisiti di stabilità e protezione atti a garantire l'incolumità delle persone e delle cose.

Devono comunque essere rispettate tutte le norme di sicurezza vigenti, riguardanti la prevenzione degli infortuni sul lavoro, la sicurezza nell'uso di energia elettrica, di combustibili e macchinari e in particolare quelle dettate dal D.P.R. n° 303/56, n° 547/55, n° 164/56 come specificamente prescritto dai "Protocolli di intervento per l'attività di vigilanza delle U.S.S.L. nei cantieri di edilizia residenziale etc." di cui alle deliberazioni della Giunta regionale lombarda 24 dicembre 1987 n° 4/27742, 18 aprile 1989 n° 4/41987 e 22 maggio 1990 n° 4/55087.

#### **Art. 36**

##### ***Norme particolari per i cantieri di costruzione***

- 36.1** I cantieri devono altresì essere organizzati con il rispetto delle:
- 36.1.1** norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
  - 36.1.2** norme sulla responsabilità relativa a danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in seguito ai lavori;
  - 36.1.3** disposizioni che regolano i rapporti di lavoro;
  - 36.1.4** norme relative alla dotazione minima di servizi in uso alle maestranze.
- 36.2** I cantieri a lunga permanenza (oltre trenta giorni) devono essere provvisti di idonei servizi igienici e adeguate forniture di acqua potabile. Nel caso in cui dovesse prevedersi la realizzazione di alloggi temporanei per le maestranze o per il personale di custodia, oltre alla adeguata dotazione dei servizi di cui sopra, dovranno essere assicurati gli indici minimi di abitabilità previsti dal vigente regolamento d'igiene.

#### **Art. 37**

##### ***Cautela da seguire nelle opere di demolizione o scavo***

- 37.1** Nelle opere di demolizione ed in caso di distacco di materiali voluminosi o pesanti, e nelle opere di scavo devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone ed a cose, e in particolare, cedimenti e scuotimenti di terreno con conseguente molestia a danno di edifici e impianti finitimi e preesistenti.
- 37.2** Scavi e demolizioni devono inoltre essere eseguiti in modo da consentire la continuità del traffico negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione comunale.



- 37.3 Sulla via pubblica non potranno calarsi materiali di demolizione e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi dovranno essere portati o fatti giungere a terra entro panieri o mediante appositi condotti, con corde o con altri mezzi precauzionali riconosciuti idonei.
- 37.4 In tutti i cantieri in cui si procede alla demolizione o allo scavo mediante mezzi meccanici, se necessario, occorrerà procedere alla bagnatura delle parti interessate dalle operazioni suddette e occorrerà altresì adottare ogni accorgimento necessario allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità dei lavori.
- 37.5 Per ogni intervento di demolizione o scavo o altro eventuale che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera dovrà, nella richiesta di autorizzazione, specificare il recapito dello stesso materiale.
- 37.6 Ove le spese di demolizione di fabbricati o di parti di essi, di scavi o sistemazioni di aree abbandonate determinassero particolari situazioni di precarietà igienico-sanitaria, si dovrà procedere ad adeguati interventi di disinfezione o derattizzazione.
- 37.7 Per quanto non contemplato nel presente e nel precedente articolo si rinvia alle disposizioni U.S.S.L.

#### *Art. 38*

##### *Cautele per il rinvenimento di avanzi archeologici*

- 38.1 In caso di rinvenimento di oggetti o cose di presunto interesse paleontologico, archeologico e storico-artistico, il direttore dei lavori, il costruttore, e il titolare dell'intervento sono tenuti a dare immediata comunicazione al Sindaco, fermi restando le prescrizioni delle leggi vigenti in materia, e, in particolare, l'obbligo di denuncia alle competenti autorità.

#### *Art. 39*

##### *Cautele per il rinvenimento di resti umani*

- 39.1 In caso di rinvenimento, in cantiere, di cadavere o anche di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. 10 settembre 1990, n° 285, informare immediatamente il Sindaco, il quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria, a quella di Pubblica Sicurezza e all'Unità Sanitaria locale competente.

#### *Art. 40*

##### *Occupazione temporanea del suolo pubblico*

- 40.1 Quando si renda necessaria l'occupazione temporanea del suolo pubblico, il titolare dell'opera deve fame apposita richiesta al Sindaco, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto di cantiere e della presunta durata dei lavori.
- 40.2 Il rilascio della autorizzazione all'occupazione temporanea del suolo pubblico è rinnovabile ogni sei mesi ed è subordinata all'osservanza delle norme indicate dalla Amministrazione Comunale per l'esecuzione dei lavori da condursi in modo da non contrastare col decoro e l'igiene cittadina e non ostacolare il traffico. Il rilascio è altresì subordinato al pagamento della tassa di occupazione di spazi e aree pubbliche, nonché al versamento di deposito cauzionale da parte del proprietario a garanzia del ripristino del suolo pubblico manomesso.
- 40.3 Se la recinzione del cantiere include manufatti che interessano servizi pubblici, devono essere adottate misure tali da lasciare pronto e libero accesso a tali servizi.

#### *Art. 41*

##### *Tutela di manufatti affinenti a servizi pubblici*

- 41.1 Qualora si renda necessario manomettere il sottosuolo pubblico o costruire ponteggi e strutture provvisorie esterne, il costruttore deve precedentemente prendere gli opportuni accordi con l'Ufficio Tecnico comunale al fine di evitare qualsiasi danno ai manufatti relativi ai servizi pubblici.
- 41.2 Compiuti i lavori, le opere di ripristino devono essere eseguite a cura del titolare dell'opera e comunque a sue spese.

#### *Art. 42*

##### *Interruzioni dei lavori ed obblighi relativi*

- 42.1 Nel caso di interruzione dei lavori, il proprietario dovrà mettere in atto ogni necessario provvedimento per garantire la solidità delle parti costruite nonché il decoro, l'igiene e la sicurezza cittadina.
- 42.2 In caso di inadempienza, l'Amministrazione Comunale assume gli opportuni provvedimenti sostitutivi a spese dell'inadempiente.

## CAPO II°

### VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E LORO OCCUPAZIONE

#### Art. 43

##### *Vigilanza sulle costruzioni*

- 43.1 Il Sindaco, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, esercita la vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, al progetto e alle modalità esecutive previste nella concessione, autorizzazione o segnalazione.
- 43.2 Per tale vigilanza il Sindaco si avvale dei funzionari ed agenti comunali e delle U.S.L. e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.
- 43.3 A tal fine il titolare di concessione edilizia per nuove costruzioni, ricostruzioni e interventi comunque modificativi dell'assetto planivolumetrico, è tenuto ad effettuare denuncia per iscritto al Sindaco:
- 43.3.1 all'inizio dei lavori;
- 43.3.2 all'ultimazione delle strutture portanti per l'eventuale accertamento della rispondenza della sagoma e della volumetria generale dell'edificio rispetto a quelle di progetto;
- 43.3.3 alla fine dei lavori, anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.
- 43.4 In tutti gli altri casi, il titolare è tenuto ad effettuare denuncia per iscritto al Sindaco all'inizio e alla fine dei lavori.
- 43.5 Il Sindaco, quando accenti che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione lavori non autorizzati o difformi, oppure che, per opere anche già ultimate, non sussista la rispondenza di cui sopra, adotta i provvedimenti previsti dalle norme vigenti e dal presente regolamento.
- Al riguardo si enucleano le norme attualmente operanti in materia riferite ai più comuni casi di infrazione regolamentare e di abuso edilizio:
- legge 28 febbraio 1985, n° 47:
    - art. 7, (assenza o totale difformità o variazione essenziale di concessione edilizia);
    - demolizione;
    - acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;

- art. 9, (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dalla concessione)
- demolizione o rimozione;
  - sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, L. 47/85, nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione;
  - restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, L. 47/85, nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati;
- art. 11, (annullamento della concessione)
- rimozione dei vizi procedurali o restituzione in pristino;
  - sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Ufficio tecnico erariale, qualora non siano possibili la rimozione dei vizi procedurali o la restituzione in pristino;
- art. 12, (parziale difformità dalla concessione)
- demolizione;
  - sanzione pecuniaria fissata dallo stesso art. 12, nel caso in cui non sia possibile la demolizione;
- art. 14, (assenza di concessione, totale o parziale difformità dalla concessione per opere realizzate su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici)
- demolizione e ripristino dello stato dei luoghi;
- art. 18, (lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione)
- sospensione cautelare della lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione;
  - acquisizione al patrimonio disponibile comunale e demolizione delle opere ove non intervenga la revoca dell'ordinanza di sospensione entro 90 giorni;
- D.L. 5 ottobre 1993, n° 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, N° 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, legge 23 dicembre 1996, n° 662
- art. 4 comma 17, (assenza o difformità dalla D.I.A.)
- sanzione pecuniaria fissata dal medesimo art. 4. Nel caso in cui la denuncia sia effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione, la sanzione si applica nella misura minima;

43.6 Il Sindaco ordina inoltre l'immediata sospensione dei lavori in caso di interventi non autorizzati o segnalati, oppure quando le opere vengano attuate in modo difforme dal progetto approvato.

#### *Art. 44*

##### *Autorizzazione all'abitabilità ed agibilità, collaudo statico, iscrizione al catasto*

44.1 Ai sensi e per effetti del D.P.R. 22 aprile 1994 n° 425, affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del R.D. 27 luglio 1934, n° 1265, possono essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici di abitazione, o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

44.1.1 il certificato di collaudo statico con visto di avvenuto deposito presso gli uffici del Genio Civile, rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo Professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal progettista e dal direttore dei lavori;

44.1.2 la dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, restituita dagli Uffici Catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;

44.1.3 la dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare sotto la propria responsabilità, la rispondenza dell'opera al progetto approvato, alle prescrizioni di legge e del presente regolamento, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

44.2 Il Sindaco, previa ispezione e rapporto dell'ufficiale sanitario e dell'U.T.C., i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, visto il parere sanitario rilasciato dalle autorità competenti, rilascia licenza di abitabilità o agibilità.

44.3 Il Sindaco ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere , manufatti o impianti non previsti al precedente paragrafo 46.1.1.

44.4 Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla relativa convenzione di lottizzazione.

44.5 Di ogni costruzione nuova o restaurata, che sia abitata o usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco deve ordinare lo sgombero, applicando le sanzioni previste dalla legge.

#### Art. 45

##### *Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo*

- 45.1 Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali soggetti a particolare nulla-osta, questo deve essere conseguito prima della licenza di abitabilità o di agibilità ed allegato alla relativa domanda.

#### Art. 46

##### *Manutenzione degli edifici, provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza, revisione periodica delle costruzioni e decoro dell'ambiente urbano*

- 46.1 Tutti gli edifici esistenti, le relative aree di pertinenza, nonché le aree inedificate, dovranno essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, igiene e decoro pubblico.
- 46.2 Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni e adeguamenti nei termini fissati dalla Amministrazione Comunale che, accertate situazioni non conformi a tali disposizioni, ordina il ripristino dell'edificio e la rimozione delle cause di insicurezza, di insalubrità o di indecorosità.
- 46.3 Il Sindaco, scaduto tale termine, e salva l'eventuale applicazione di quanto disposto all'art. 650 Cod. Pen., potrà ordinare, ai sensi di quanto disposto in materia dal T.U.L.C. e P. n° 148/1915, l'esecuzione di opere necessarie per il corretto mantenimento dell'ambiente urbano anche in relazione a motivi di giustizia, sicurezza e ordine pubblico.
- 46.4 Tali provvedimenti potranno anche avere carattere di urgenza in caso di pericolo, e il Sindaco, in caso di inadempienza del proprietario, interviene d'autorità ai sensi dell'art. 38 della legge 8 giugno 1990, n° 142.
- 46.5 Nel caso di parti comuni di proprietà condominiali, gli adempimenti di cui sopra sono svolti a cura della amministrazione del condominio, ovvero da un responsabile delle gestione del medesimo.
- 46.6 Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni da parte del personale tecnico del Comune e del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L. della Provincia di Lodi per accertare le condizioni della costruzione.

**Art. 47**

***Rilevamento del patrimonio edilizio***

- 47.1** Ai fini del rilevamento permanente del patrimonio edilizio, il Comune provvede alla schedatura delle caratteristiche di ciascun edificio con riferimento alla tipologia edilizia, alle destinazioni d'uso e alla dotazione di impianti e servizi.
- 47.2** Il proprietario di ciascun immobile o unità immobiliare, in occasione di ogni intervento edilizio o richiesta di licenza d'uso, è tenuto a redigere o aggiornare la scheda di rilevamento.

## **TITOLO IV°**

### **NORME TECNICO-FUNZIONALI**



## CAPO I°

### INDIRIZZI PRELIMINARI

#### *Art. 48*

##### *Oggetto e campo di applicazione*

- 48.1 Le norme tecnico-funzionali sono le disposizioni che riguardano i requisiti ambientali e spaziali che gli edifici e i locali devono possedere per soddisfare le esigenze degli utilizzatori.
- 48.2 Le norme del presente titolo individuano pertanto il livello di qualità che gli edifici devono possedere per garantire un adeguato grado di sicurezza, fruibilità per gli utenti. Le relative classi di requisiti costituiscono l'articolazione delle norme dei successivi capitoli.
- 48.3 Il presente Regolamento non detta norme che disciplinano la materia attinente i requisiti ambientali che gli edifici devono possedere per garantire agli utenti un adeguato livello di benessere. Per ogni specifica definizione si rinvia al testo del Regolamento di Igiene.
- 48.4 Le norme tecnico-funzionali disciplinano gli interventi di nuova costruzione e, in relazione alle opere previste e compatibilmente con le possibilità tecniche, gli interventi sugli edifici esistenti, fatte salve più restrittive disposizioni di leggi e regolamenti.

## CAPO II°

### SICUREZZA

#### *Art. 49*

##### *Generalità*

- 49.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da assicurare la massima protezione da eventi fisici dannosi alle persone, sia durante le costruzioni che durante l'uso degli stessi.
- 49.2 Il controllo dei requisiti relativi alla sicurezza riguardano la stabilità, la protezione dagli incendi e la sicurezza nei lavori di costruzione e utilizzazione degli edifici la cui disciplina è materia degli articoli successivi.

#### *Art. 50*

##### *Stabilità del complesso e delle sue parti*

- 50.1 Ai fini della verifica di stabilità e dei relativi controlli, si fa riferimento alla normativa vigente in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

#### *Art. 51*

##### *Protezione contro gli incendi. Prescrizioni generali*

- 51.1 Gli edifici, in relazione all'altezza, alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in conformità alla normativa nazionale vigente e alle indicazioni del comando provinciale dei VV.FF.
- 51.2 In particolare si prescrive il preventivo nulla-osta del comando dei VV.FF. per i seguenti edifici:
- 51.2.1 edifici industriali ed artigianali;
  - 51.2.2 edifici commerciali, magazzini e depositi;
  - 51.2.3 locali, edifici ed impianti pubblici o di uso collettivo;
  - 51.2.4 edifici di abitazione di altezza superiore a mt. 24;
  - 51.2.5 autorimesse private con più di 9 autoveicoli e autorimesse pubbliche;
  - 51.2.6 edifici a struttura metallica.

- 51.2.7 vani di ascensori e montacarichi in servizio privato aventi corsa superiore a mt. 20 sopra il piano terreno;
- 51.2.8 gli impianti e relativi locali adibiti alla produzione di calore di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/ora;
- 51.3 il certificato di abitabilità o agibilità potrà, per tali edifici, essere rilasciato solo previo collaudo del Comando Provinciale dei VV.FF.

#### Art. 52

##### *Prevenzione contro gli incendi. Particolari prevenzioni cautelative*

- 52.1 I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraiolo.
- 52.2 L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.
- 52.3 Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare. Interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo d'incendio o di esplosione devono essere a tenuta stagna.
- 52.4 La rete elettrica dovrà essere collegata messa a terra con pozzetti di ispezione e di controllo, secondo le norme di legge.
- 52.5 I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza, devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
- 52.7 Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, etc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.
- 52.8 In tutti quei casi in cui condizioni ambientali tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

52.9 I locali destinati a lavorazione e deposito materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. Il Comando provinciale VV.FF. controlla l'applicazione delle norme.

#### *Art. 53*

##### *Sicurezza nei lavori di costruzione e manutenzione*

- 53.1 I lavori di costruzione e di manutenzione degli edifici devono essere svolti in modo tale da non costituire pericolo per gli addetti ai lavori e per tutti i cittadini.
- 53.2 Per ogni specifica disposizione si rimanda agli artt. 36, 37, 38 e 48 del presente regolamento.
- 53.3 Per consentire e facilitare gli interventi di manutenzione, le parti esterne dell'edificio, pareti e coperture, devono essere dotate di dispositivi per l'aggancio delle cinture di sicurezza.

#### *Art. 54*

##### *Sicurezza di utilizzazione. Protezione dal rischio di caduta accidentale delle persone*

- 54.1 Gli edifici devono garantire agli utenti la protezione dal rischio di caduta durante il normale svolgimento delle attività. In particolare i parapetti e le ringhiere non devono cedere o poter essere attraversati per urto o accidente e non devono favorire l'arrampicamento.
- 54.2 I requisiti di cui al precedente comma si ritengono soddisfatti dalle seguenti specifiche prescrizioni:
- 54.2.1 Le ringhiere e i parapetti, posti a quota superiore a mt. 2 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di cm. 100 per finestre e sopralchi e di cm. 110 per terrazze, balconi e scale. Eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 11 di diametro e non dovranno presentare elementi orizzontali per tutta la loro altezza.
- 54.2.2 le superfici finestrate devono essere tutte accessibili alla pulizia anche per la parte esterna. Dove non lo fossero dall'interno dei locali, dovranno essere predisposti adeguati sistemi di sicurezza per impianti mobili esterni.

## *Art. 55*

### *Sicurezza degli impianti*

- 55.1 Per quanto riguarda la progettazione, l'installazione e la gestione degli impianti elettrici, idrici, termici, a gas e di sollevamento, si rimanda alle norme vigenti in materia con particolare riferimento alla legge n° 46/90. Per gli impianti elettrici e a gas si rinvia specificamente e rispettivamente anche alle norme C.E.I. (Comitato Elettrotecnico Italiano) e UNI-CIG (Comitato Italiano Gas) ai sensi delle leggi n° 186/1968 e 1083/1971.

## *Art. 56*

### *Sicurezza di circolazione*

- 56.1 La circolazione orizzontale e verticale delle persone negli spazi privati, esterni e interni agli edifici, deve essere garantita in termini di sicurezza.
- In particolare:
- 56.1.1 gli spazi sopra citati non devono presentare, in condizioni meteorologiche normali, superfici di calpestio sdrucciolevoli;
- 56.1.2 gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica;
- 56.1.3 i passi carrabili per l'accesso degli autoveicoli devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per le persone e intralcio per il traffico. Eventuali rampe devono essere separate dallo spazio pubblico da un tratto piano lungo almeno mt. 3,50;
- 56.1.4 gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione degli organismi abitativi devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione anche temporizzato.

## *Art. 57*

### *Sporti, aggetti, balconi*

- 57.1 Negli spazi di cui al precedente articolo e per analoghe ragioni di sicurezza, è altresì vietata la nuova costruzione di corpi aggettanti chiusi o aperti che presentino sporti insidiosi.
- 57.2 Nelle zone già edificate sul filo stradale è ammessa la realizzazione di sporgenze ricadenti su spazi pubblici come marcapiani, cornicioni, spallette e simili qualora dette opere si inseriscano in continuità di facciate esistenti.

Comunque tali sporgenze non dovranno superare di norma le seguenti misure riferite alla verticale innalzata sul filo stradale:

- 57.2.1 per marcapiani, spallette e simili una sporgenza di cm. 10 e comunque non maggiore di quella degli edifici contigui, e purché ad altezza non inferiore a mt. 2,70 dal piano del marciapiede;
- 57.2.2 le ante apribili verso l'esterno non sono consentiti ad altezza inferiore a mt. 2,70 dal piano del marciapiede ove la strada ne sia munita; se la strada ne è priva l'altezza minima non dovrà essere inferiore a mt. 4,50 dal piano stradale;
- 57.2.3 le stesse misure valgono per balconi e pensiline aggettanti sulle strade pubbliche e private aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno mt. 8,00;
- 57.2.4 i balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e prospettanti su spazi larghi almeno mt. 12. L'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno mt. 3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno mt. 4,50 dal piano stradale ove non esista marciapiede, misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto;
- 57.2.5 tutte le sporgenze sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di mt. 1,20, salvo che la costruzione non sia arretrata rispetto al filo stradale e lo giustificchino speciali condizioni progettuali o di ambientamento.

## CAPO III°

### FRUIBILITÀ

#### *Art. 58*

##### *Generalità*

- 58.1 Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo da consentire l'accesso e l'uso degli stessi da parte di tutte le persone, indipendentemente dall'età, delle particolarità anatomiche, fisiologiche e senso percettivo, nonché dalle menomazioni temporanee o permanenti delle stesse.
- 58.2 Il controllo dei requisiti di fruibilità riguarda l'accesso agli edifici, dimensioni e caratteristiche dei disegni orizzontali e verticali, nonché la dotazione di impianti e attrezzature la cui materia è disciplinata dagli articoli successivi.
- 58.3 Il campo di applicazione delle norme relative alla fruibilità riguarda, oltre alle strutture pubbliche disciplinate dalla normativa vigente, anche i seguenti luoghi che devono essere ugualmente accessibili e fruibili da parte di tutte le persone:
- 58.3.1 le nuove costruzioni destinate o destinabili ad usi residenziali, misti o produttivi, allorché non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni di sicurezza tale accessibilità;
- 58.3.2 le costruzioni recuperate quanto meno per le parti di esse ove l'accesso alle persone fisicamente impedisce risultati possibili.

#### *Art. 59*

##### *Dimensioni e caratteristiche di scale, ascensori, rampe e passaggi*

- 59.1 Negli edifici indicati all'art. 60, comma 3 del presente regolamento, devono essere assicurate adeguate le caratteristiche di accesso, disponibilità e percorribilità di cui ai commi seguenti.
- 59.2 L'accesso a tutti i locali, ai servizi e ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone, quando questi non raggiungono il piano terreno di costruzioni multipiano, deve essere assicurato attraverso rampe indipendenti o abbinate alle scale, di larghezza non inferiore a mt. 1,20 e di lunghezza riferita alle pendenze come prescritto dalla normativa vigente delle barriere

architettoniche. Tali rampe dovranno essere convenientemente protette, attrezzate e pavimentate con materiale antiscivolo.

59.3 Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere munite di corrimano su entrambi i lati, almeno su un lato non interrotto neppure in corrispondenza dei pianerottoli, i quali anche quelli di distribuzione del solo ascensore, dovranno avere la profondità di almeno mt. 1,50. I gradini delle scale dovranno avere altezza non superiore a cm. 17 e pedata non inferiore a cm. 27.

59.4 La percorribilità dell'unità immobiliare dovrà essere garantita in ogni sua parte mediante l'adeguato dimensionamento del portoncino di ingresso, delle porte interne e dei disimpegni con i corridoi e i varchi di passaggio che non dovranno essere di larghezza inferiore rispettivamente a mt. 1,25 e mt. 0,85.

59.5 Tutti i fabbricati residenziali con almeno tre livelli abitabili devono essere dotati di ascensore di dimensione interna minima di mt. 0,95 per 1,30, con l'apertura posta sul lato più corto e porta a battenti a scorcimento laterale, di larghezza non inferiore a mt. 0,85 apertesi su piattaforme di profondità non inferiore a mt. 1,50. Gli edifici formati da più di dieci alloggi devono essere dotati di impianto di ascensore la cui cabina abbia dimensioni interne minime di 1,50 per 1,37 mt. e luce netta di apertura di mt. 0,90.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere adottati gli accorgimenti necessari ad attenuare le vibrazioni e i rumori prodotti dall'impianto.

#### **Art. 60**

##### ***Locali abitabili***

60.1 Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà.

60.2 I locali abitabili debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5 luglio 1975 e successive modificazioni. In particolare la superficie minima netta calpestabile di pavimento dovrà non essere inferiore a 9 mq.

60.3 Negli alloggi minimi, composti di un solo locale abitabile più un locale per servizi igienici e uno spazio di cottura, il locale abitabile non dovrà avere una superficie netta calpestabile di pavimento inferiore a 28 mq.

60.4 Per gli edifici di cui all'art. 60, comma 3°, del presente regolamento deve essere permessa la fruibilità dei bagni, delle cucine e degli spazi di cottura che dovranno essere attrezzate in modo da consentire il movimento di rotazione di



360° di carrozzine e la sosta di queste ultime senza che sia impedita la praticabilità delle dotazioni essenziali.

#### **Art. 61**

##### **Cucine**

- 61.1** Ogni alloggio deve essere dotato di un locale cucina o di un apposito spazio per la preparazione dei cibi.
- 61.2** Qualora non sia possibile disporre di un apposito locale, è consentito uno spazio di cottura integrativo del locale di soggiorno.
- I requisiti di aeroinquinazione dello spazio di cottura devono essere verificati sull'intera superficie del locale di soggiorno e dello spazio di cottura.
- 61.3** Le cucine, oltre ai requisiti dell'articolo precedente, devono comunque essere rifornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.
- 61.4** La dimensione superficiale minima di pavimento del locale cucina è di mq. 9 e di mq. 5 per lo spazio di cottura di cui al secondo comma del presente articolo.

#### **Art. 62**

##### **Servizi igienici**

- 62.1** Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: wc, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia e avente i seguenti requisiti minimi secondo quanto stabilito dal D.M. 5 luglio 1975 e successive modificazioni. E' fatta salva la possibilità di installare blocchi prefabbricati debitamente omologati dalla competente autorità sanitaria.
- 62.2** La dimensione dei servizi igienici è in relazione alla fruibilità dei singoli apparecchi per i quali si prescrivono i seguenti spazi minimi funzionali:
- 62.2.1** per gli apparecchi a tazza i distacchi laterali minimi dovranno essere di 15 cm. sia dal muro laterale che da altri apparecchi a tazza, mentre i distacchi frontali minimi dovranno essere di 60 cm. dal muro e 50 cm. da altro apparecchio a tazza;
- 62.2.2** per il lavabo il distacco laterale minimo del bordo da un ostacolo o da un apparecchio a tazza è di 15 cm. mentre i distacchi frontali minimi dovranno essere di 60 cm. da un ostacolo frontale e di 50 cm. da un apparecchio a tazza;

62.2.3 il vano chiuso della doccia dovrà avere dimensioni minime di 72 x 72 cm.

62.3 Le pareti dei servizi igienici devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno mt. 1,80

#### **Art. 63**

##### ***Altezze dei locali***

63.1 L'altezza media dei locali abitabili non deve essere inferiore a mt. 2,70.

63.2 In caso di soffitto non orizzontale dei locali abitabili il punto più basso dei locali non deve essere di altezza inferiore a mt. 2,10

63.3 L'altezza media può essere ridotta alle seguenti misure:

63.3.1 mt. 2,40 nelle cucine e nei servizi igienici degli alloggi, nonché nei locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano inferiore, di superficie pari o inferiore a 1/2 della superficie del locale sottostante;

63.3.2 mt. 2,10 negli spazi accessori degli alloggi quali corridoi, disimpegni, ripostigli e soppalchi di superficie pari o inferiore a 1/3 di quella del locale sottostante.

63.4 In caso di soffitto non orizzontale dei locali di cui ai paragrafi 63.3.1 e 63.3.2 il punto più basso non deve comunque essere di altezza inferiore a mt. 1,80.

63.5 I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima in relazione alla destinazione d'uso dei locali.

#### **Art. 64**

##### ***Dotazioni minime di impianti e attrezzature***

64.1 Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

64.1.1 riscaldamento;

64.1.2 distribuzione dell'acqua potabile;

64.1.3 distribuzione dell'energia elettrica;

64.1.4 raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;

64.1.5 trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre livelli abitabili o di due se l'edificio è costruito su pilotis;

- 64.1.6 aerazione attivata per i nuclei di servizio eventualmente collocati nel corpo di fabbrica senza aerazione diretta;
- 64.1.7 protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- 64.1.8 protezione dal fulmine;
- 64.1.9 protezione dagli incendi.
- 64.2 Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:
  - 64.2.1 distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio;
  - 64.2.2 distribuzione del gas;
  - 64.2.3 espulsione dei gas combustibili.
- 64.3 Gli insediamenti civili esistenti, ubicati in zona servita da acquedotto e non allacciati al medesimo servizio pubblico, dovranno provvedere all'allacciamento entro tre anni. Gli insediamenti produttivi esistenti, ubicati in zona servita da acquedotto pubblico dovranno allacciarsi allo stesso, entro il medesimo periodo, per l'approvvigionamento idrico necessario ai soli usi potabili ed igienico-sanitari.
- 64.4 I complessi edilizi di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento, dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.
- 64.5 Possono essere previste, secondo gli obiettivi comunali, aree industriali approvvigionate attraverso appositi acquedotti alimentati con acque superficiali o di prima falda ad uso produttivo, tecnologico o irriguo.
- 64.6 L'indicazione dei tipi e delle caratteristiche degli impianti deve essere dichiarata e documentata nella relazione del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore.

**TITOLO V°**

**NORME RELATIVE AL DECORO EDILIZIO E URBANO**

## **Art. 65**

### **Generalità**

- 65.1 Sotto questo titolo sono riunite le norme edilizie che hanno attinenza con il controllo dei volumi, delle superfici e di tutti gli elementi di fabbrica e di finitura che concorrono alla definizione del paesaggio costruito.
- 65.2 Non rientra nel dominio di competenza del presente regolamento la definizione di norme precisamente urbanistiche (quali ad esempio gli indici di fabbricazione, i rapporti di copertura, le altezze e le distanze dagli edifici, nonché le loro destinazioni d'uso) che sono materia di pertinenza degli strumenti di pianificazione territoriale ai quali si rinvia per ogni specifica norma di attuazione.
- 65.3 Le norme del presente titolo riguardano pertanto esclusivamente gli aspetti specifici dell'oggetto edilizio e del rapporto del singolo oggetto con il suo proprio contesto.

## CAPO I°

### CARATTERISTICHE EDILIZIE E DECORO DELLE COSTRUZIONI

#### Art. 66

##### *Disposizioni generali*

- 66.1 Gli edifici di qualunque tipologia e in ogni loro parte, devono rispondere ai requisiti della buona costruzione, di ordine e decoro architettonico.
- 66.2 Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione non solo per quanto attiene la sicurezza, igiene e fruibilità dello stesso, ma anche per quanto ne concerne lo stato di generale decoro.
- 66.3 Il Sindaco, a suo insindacabile giudizio, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale, può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

#### Art. 67

##### *Fronti*

- 67.1 Le fronti e comunque tutte le murature di edifici di nuova costruzione o rinnovati che prospettano o che sono in ogni modo visibili da vie, spazi pubblici e vie private, devono essere sempre intonacati a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico non richiedano intonaco, essendo realizzati in calcestruzzo a faccia vista o con finitura superficiale esterna in pietra, mattoni paramano o altro materiale idoneo di rivestimento.
- 67.2 I muri intonacati devono avere una zoccolatura di almeno cm. 50 in pietra naturale, quale beola e granito grezzo, o artificiale, oppure devono essere realizzati con cemento e idrofugo o altro materiale idoneo a riparare la base delle murature dall'umidità e dagli urti.
- 67.3 Per le tinteggiature devono adottarsi tinte in accordo con l'aspetto dell'abitato e dell'ambiente urbano e paesaggistico. I colori preferibili saranno quelli ricorrenti del sito, nella gamma dei gialli e delle terre con particolari cautele per le tinte più nette dei bianchi, azzurri, verdi e rossi.

- 67.4 Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta della facciata, le cornici e le fasce devono seguire un partito architettonico unitario senza soluzioni di continuità in corrispondenza dei limiti di proprietà.
- 67.5 Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione del rivestimento di facciata, di ripristino d'intonacatura e rinfeggiatura degli edifici deteriorati dal tempo e dalle intemperie. Nel caso di grave trascuratezza del proprietario, il Sindaco interviene come prescritto all'art. 66, 3° comma.
- 67.6 E' vietata la messa in vista di nuovi frontespizi nudi, e pertanto tutte le fronti e i fianchi dei corpi di fabbrica devono essere trattati alla stregua delle facciate principali con l'obbligo di finitura con materiali analoghi a quelli dei rinnovati prospetti. Per quelli esistenti, il Sindaco ha facoltà di intervenire ordinando al proprietario i necessari lavori di sistemazione, sempre ai sensi dell'art. 83, 3° comma del presente regolamento.
- 67.7 Nel caso di arretramento di costruzioni nuove in aderenza a costruzioni esistenti la sistemazione decorosa della parte di frontespizio che resta in vista, é a carico di colui che costruisce per secondo e determina la effettiva permanenza del frontespizio.

#### Art. 68

##### Coperture

- 68.1 Le coperture degli edifici, in relazione alla particolare importanza che tali elementi costruttivi rivestono per il decoro dell'ambiente urbano e paesaggistico, dovranno essere sempre rappresentati, nei progetti allegati alle pratiche edilizie, con piante, prospetti, sezioni, particolari costruttivi e descrizione completa dei manti di copertura e dei materiali di finitura.
- 68.2 La tipologia da adottarsi preferibilmente sarà quella a due o più falde con inclinazione non inferiore al 30 %. Il manto dovrà essere in tegole a canale (coppi) o tegole portoghesi in laterizio di colore naturale. E' consentito il manto con elementi di cemento di sagoma e colori corrispondenti alle terre naturali. Nelle costruzioni residenziali sono vietati i manti in fibrocemento e comunque in lastre ondulate.
- 68.3 I cornicioni e le emergenze verticali dei corpi tecnici e delle installazioni tecnologiche non potranno superare misure e quote strettamente giustificate da esigenze tecnologiche, di sicurezza e funzionalità. Dovranno essere di finitura decorosa come ogni altra parte dell'edificio e dovranno essere correttamente inserite nel contesto architettonico e ambientale.

68.4 E' ammessa la progettazione ed esecuzione di coperture piani praticabili, purché adeguatamente giustificate da un corretto inserimento nel contesto ambientale circostante e purché presentino soluzioni di coronamento architettonicamente decorose ivi comprese eventuali strutture di arredo con caratteristiche tali comunque da non consentire la permanenza di persone.

#### *Art. 69*

##### *Recinzioni*

69.1 I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono corrispondere alle norme di decoro di cui ai precedenti articoli e devono essere sistemati in modo da rendere visibile, attraverso cancellate o aperture, la vegetazione interna.

69.2 Le recinzioni non possono superare l'altezza di mt. 2,00 nelle zone residenziali e mt. 2,50 in quelle industriali e, nelle zone residenziali verso gli spazi pubblici e per una fascia di mt. 3,50 all'interno delle proprietà, devono essere costruite da strutture aperte a partire dall'altezza massima di mt. 0.80 dal marciapiede. Le recinzioni interne tra le proprietà possono anche essere realizzate con rete e siepi, con sola siepe o con muro pieno. Non sono ammesse recinzioni in lastre di cemento e pilastri prefabbricati, salvo che nelle zone destinate a insediamenti produttivi e limitatamente ai lati non prospicienti le strade o gli spazi pubblici esistenti o previsti.

In corrispondenza di incroci, curve cieche o rilevanti deviazioni stradali le recinzioni devono essere tali da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico e dovranno essere arretrate in modo da determinare uno smusso di almeno m. 3x3.

69.3 I cancelli e le porte, se motorizzati e/o automatizzati, dovranno essere installati in modo da corrispondere, per criteri costruttivi e dispositivi di protezione contro gli infortuni, alla norma UNI del gennaio 1984 e successive modifiche e integrazioni.

#### *Art. 70*

##### *Cortili, lastrici solari e giardini interni*

70.1 I cortili ed i lastrici solari chiusi devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.



- 70.2 La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati prevista dalle norme del Piano Regolatore Generale.
- 70.3 Nel caso di cortili chiusi delimitati da muri di cinta pieni e di altezza di almeno mt. 2, anche la superficie di questi va computata al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
- 70.4 Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'Amministrazione Comunale e regolarmente trascritta, va considerata la maggiore tra l'altezza effettiva delle pareti esistenti e quella massima che esse possono avere in forza della pianificazione vigente.
- 70.5 Al fine della verifica di regolamentarietà l'area del cortile si considera al netto della proiezione degli sporti che si affacciano su di esso, escluse le gronde sporgenti non più di 70 cm. Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.
- 70.6 I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno: devono avere, di norma, almeno un accesso verso uno spazio pubblico, transitabile dagli automezzi. Per accessi che debbano superare dislivelli, varranno le disposizioni del successivo art. 73, 5° comma.
- 70.7 Eventuali cancelli, porte e portoni di chiusura, se motorizzati e/o automatizzati devono essere installati come prescritto dal precedente art. 86, 3° comma.
- 70.8 Il suolo dei cortili e dei giardini interni deve essere sistemato in modo da permettere il deflusso delle acque a pavimento per una zona perimetrale larga almeno cm 90, in modo da impedire l'infiltrazione lungo i muri. Sono ammesse altre soluzioni che assicurino parimenti la difesa dei muri. La restante superficie deve essere sistemata in modo da non dar luogo alla formazione di ristagni d'acqua.
- 70.9 Ogni cortile deve essere provvisto di presa d'acqua.

#### Art. 71

##### *Cavedi e chiostrine*

- 71.1 La costruzione o la formazione di cavedi o chiostrine é consentita soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici ed esclusivamente per la diretta aerovilluminazione di servizi igienici e disimpegni.
- 71.2 La superficie dei cavedi e delle chiostrine non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che ne formano il perimetro e che

devono essere libere da risalti o sporgenze, e sempre tinteggiate in colori chiari.

71.3 Devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato, o con altri spazi aperti, mediante corridoi o passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuti sempre lisci e di dimensioni non inferiori a mt. 1,20 di larghezza o, se coperti, di mt. 2,40 di altezza.

71.4 La pavimentazione deve essere impermeabile, realizzata in modo da evitare ristagni d'acqua ed essere munita di scarico delle acque meteoriche. In detto scarico é vietato versare acque o materiale di rifiuto delle case.

#### Art. 72

##### *Costruzioni accessorie e volumi tecnici*

72.1 Nel rispetto delle specifiche norme di zona prescritte dalla pianificazione vigente in ordine agli indici di superficie coperta, superficie percolante e di sistemazioni a verde con eventuale piantumazione di alberi di alto fusto, le costruzioni accessorie esterne all'edificio e localizzabili in ogni caso sul confine di proprietà, quali autorimesse, ripostigli, serre, magazzini, depositi, dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:

72.1.1 siano costruite con struttura di comprovata solidità e durata, e decorosamente finite alla stregua delle costruzioni principali;

72.1.2 abbiano copertura piana o a falda a quota non superiore a mt. 2,50 e di aspetto decoroso e adeguato sistema di captazione e smaltimento delle acque meteoriche;

72.1.3 distino almeno mt. 5 dalla strada e mt. 3 dalle pareti finestrate degli edifici;

72.1.4 l'inizio della pendenza delle rampe carrabili dovrà essere arretrato dal confine del lotto su strada di almeno mt. 3,50;

72.1.5 nel caso siano interrate abbiano un sovrastante strato di terra di coltura non inferiore a mt. 0,50.

72.2 Sono definiti volumi tecnici i volumi necessari all'accesso all'unità immobiliare ed al contenimento degli impianti tecnologici. Pertanto sono da considerarsi volumi tecnici i vani scala, i vani ascensore, i locali motori ascensore, i locali di carattere comuni a più unità abitative, i serbatoi idrici, le canne fumarie e i vani di espansione dell'impianto di riscaldamento.

**CAPO II°**  
**ELEMENTI DI DECORO URBANO E AMBIENTALE**

*Art. 73*

*Marciapiedi*

- 73.1 Il Sindaco, in sede di rilascio della concessione edilizia e come modalità esecutiva della stessa, può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali, che dovranno comunque essere resistenti, antisdrucchiolevoli e impermeabili, e le modalità costruttive. Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune.
- 73.2 Nella lottizzazione convenzionata i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere é a carico del lottizzante.
- 73.3 Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere sistemata a verde o pavimentata e dotata di impianto di illuminazione notturna a cura e spese del proprietario frontista, secondo le modalità fissate nei commi precedenti. L'edificio deve sempre avere un marciapiede perimetrale costituito da un materiale dalle caratteristiche prescritte al primo comma del presente articolo, di larghezza non inferiore a cm. 100 e posto ad almeno cm. 10 di quota inferiore rispetto al livello del pavimento del piano terreno al quale si raccorderà. In corrispondenza dell'ingresso principale, mediante rampa di pendenza non superiore all'8 %.
- 73.4 E' concessa, a spese dell'edificante e a cura della Amministrazione comunale, l'apertura, nella cordatura del marciapiede, di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:
- 73.4.1 la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 3,50 e superiore a mt. 6,50;
- 73.4.2 la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione, in angolo tra due spazi pubblici percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a mt. 10,00, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;

73.4.3 la distanza tra due passi carrabili non deve essere inferiore a mt. 2,00 .

73.5 L'accesso dal suolo pubblico a spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

73.5.1 rampe di superficie antisdrucciolevole, pendenza non superiore al 15% e raggi di curvatura minimi di mt. 4 e mt. 8, interno ed esterno rispettivamente, tali da consentire un'agevole percorribilità, dotate di scalinate o percorsi dentati, opportunamente protetti da ripari verticali, destinate ai pedoni o all'uso di carrelli o similari;

73.5.2 tratti piani, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno mt. 3,50 per il miglior collegamento delle rampe con lo spazio pubblico o con altro spazio destinato ai pedoni.

73.6 Sui marciapiedi possono essere collocate griglie di protezione delle intercapedini di aerazione e illuminazione dei piani interrati. Dette griglie devono essere in acciaio inossidabile a maglia ortogonale rettangolare di non più di mm. 5x30 e devono costituire elemento di perfetta complanarità con la superficie del marciapiede.

#### **Art. 74**

##### **Portici**

74.1 I portici e i passaggi coperti soggetti a pubblico transito devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte, ivi compreso l'impianto di illuminazione notturna, a cura e spese del proprietario.

74.2 I materiali delle superfici orizzontali e verticali devono corrispondere a quanto prescritto agli artt. 67 e 73 del presente regolamento.

74.3 Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravante da servitù perpetua di pubblico transito.

74.4 La manutenzione dei portici e dell'impianto della loro illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica sono a carico del Comune.

74.5 Salva diversa prescrizione della pianificazione urbanistica vigente, l'altezza dei portici non dovrà superare la misura del piano terreno degli edifici sui quali si aprono, e la loro ampiezza, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a mt. 2,50.

## **Art. 75**

### ***Strade private e spazi pubblici in proprietà privata***

- 75.1 Le strade e i passi pedonali che, allo scopo di dare accesso alle singole proprietà, si diramano dalla viabilità pubblica all'interno delle aree di proprietà privata e sono soggetti a libero e pubblico transito delle persone e degli automezzi, devono essere costruiti e attrezzati in ogni loro parte, a cura e spese dei proprietari frontisti.
- 75.2 E' fatto obbligo di pavimentare le sedi stradali dei passi pedonali con pavimentazioni impermeabili, di realizzare condotte di scarico delle acque meteoriche convenientemente allacciate alla rete pubblica di fognatura e di installare apparecchi di illuminazione.
- 75.3 Le aree dei passi e delle strade in questione rimangono di proprietà privata, o consorziale, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
- 75.4 La manutenzione della pavimentazione dei passi e del manto stradale, quella dei condotti di scarico delle acque meteoriche e dell'impianto di illuminazione, nonché gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica, sono a carico del Comune.
- 75.5 Salva diversa prescrizione della pianificazione urbanistica vigente, la dimensione minima dei passi pedonali non dovrà essere inferiore a mt. 2,50 e quella delle strade non minore di mt. 6,00 di cui mt.1,00 di marciapiede su un solo lato. Le strade non devono avere pendenze longitudinali superiori al 10% medio.

## **Art. 76**

### ***Elementi di arredo urbano***

- 76.1 ***Serramenti e tende a sporgere, aggettii di mostre***
- 76.1.1 I serramenti delle botteghe, le porte e le finestre a piano terreno, dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private.
- 76.1.2 Le tende alle finestre delle case e alle luci dei negozi dovranno avere la sporgenza consentita dal locale regolamento di polizia urbana o stabilita dal Sindaco all'atto della concessione; non potranno comunque sporgere sulla carreggiata stradale e la loro

altezza dal piano del marciapiede non potrà essere inferiore a mt. 2,50.

76.1.3 Gli aggetti delle mostre non debbono avere una sporgenza superiore a cm. 10 dal filo del muro.

76.1.4 Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di mt. 4,50 e sempre che esse non rechino danno alla visibilità a al decoro dell'ambiente. Tale misura può ridursi a mt. 3,50 nel caso in cui la sua proiezione rimanga entro il limite esterno del marciapiede.

## 76.2 *Iscrizioni. Insegne. Pitture figurative sulle facciate*

76.2.1 Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi, o affissi pubblicitari, deve ottenere l'assenso sindacale presentando il disegno ed il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi, di arti, mestieri, professioni e industrie, può essere autorizzata dal Sindaco solo quando queste non alterino sensibilmente gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

76.2.2 Chi intende eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere al Comune apposita autorizzazione allegando alla richiesta i relativi disegni e una documentazione fotografica a colori d'ambientamento dell'opera.

76.2.3 Nel caso di insegne luminose le richieste dovranno essere presentate allegando rappresentazioni della visione notturna su cartoncino nero. La loro realizzazione dovrà in ogni caso essere conforme alle norme del "Nuovo codice della strada" D.Leg. 30 aprile 1992 n° 285.

## 76.3 *Chioschi. Cartelloni ed oggetti pubblicitari*

76.3.1 I chioschi di ogni specie da collocarsi sul suolo pubblico o privato saranno permessi unicamente quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.

76.3.2 Il collocamento dei chioschi ha carattere di assoluta provvisorietà; l'autorizzazione potrà pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

76.3.3 E' proibito, senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, collocare alla pubblica vista cartelloni e oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio del permesso é effettuato dietro presentazione della relativa

domanda corredata da disegni e fotografie a colori, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere e al decoro edilizio della località.

#### 76.4 *Apposizione di indicatori e altri apparecchi*

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

76.4.1 targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche; cartelli per segnalazioni stradali; piastrene e capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamenti, di idranti etc; mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico; cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie; cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, Monopolio e simili; orologi elettrici; sostegni per i fili conduttori elettrici; avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici; targhe e apparecchi relativi ai pubblici servizi.

76.4.2 Le targhe delle vie, le piastrene, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista; non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi per il pedone e non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

76.4.3 Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve dare avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

76.4.4 La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciate da essi direttamente interessate, é a carico degli enti o privati installatori.

76.4.5 Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

#### 76.5 *Numero civico degli edifici*

- 76.5.1 L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subaltri da apporsi a spese del proprietario.
- Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
- 76.5.2 In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture debbono essere applicate in modo non visibile dalla strada.
- 76.5.3 In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.
- 76.5.4 Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica dell'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

#### *Art. 77*

##### *Manutenzione di aree inedificate, incolte e di cave*

- 77.1 Per ragioni di igiene, sicurezza e decoro ambientale, è fatto obbligo al proprietario di aree inedificate e incolte, comprese nell'abitato o contigue ad esso, di provvedere alla loro provvisoria sistemazione e continuativa manutenzione.
- 77.2 Il Sindaco può prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con recinzioni decorose e che diano garanzie di durata e stabilità e che abbiano altezza non inferiore a mt. 2,50 e non superiore a mt. 3,00. Le cave devono essere recintate per tutto il loro perimetro.
- 77.3 In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.

#### *Art. 78*



**Criteri generali di edificazione**

Nei nuclei di antica formazione del Capoluogo e delle Frazioni, classificati dal Piano Regolatore Generale come zona B1 ai sensi dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione, si applicheranno le disposizioni particolari dei successivi commi.

**78.1 Prescrizioni di carattere morfologico e tipologico**

**78.1.1** Le forature a piano terra, i porticati e i passi carrai ad arco devono essere mantenuti o ricostruiti nella loro forma. Le nuove aperture, ad uso commerciale o privato, devono integrarsi con l'impianto e allinearsi alle forature di facciata.

L'altezza delle aperture non dovrà essere superiore a 2,50 mt.

E' vietata l'apertura di box per auto verso la pubblica via.

**78.1.2** Le forature ai piani superiori devono essere allineate in senso orizzontale e verticale all'interno di ogni unità edilizia.

**78.1.3** Le porzioni di cortina edilizia poste in dipendenza altimetrica devono presentare un dislivello di gronda tra due unità non superiore a 0,90 mt..

**78.1.4** Non sono ammessi nuovi aggetti praticabili di facciata (balconi, bow-window, terrazzi) sulla pubblica via.

**78.1.5** La nuova edificazione deve essere in cortina con il mantenimento degli allineamenti e degli eventuali arretramenti esistenti.

**78.2 Prescrizioni di carattere costruttivo.**

**78.2.1** Tutte le facciate devono essere intonacate a civile e colorate con superficie opaca nella seguente gamma di tinte della norma UNI 9810:

**Superfici di facciata**

Pagina	4	5	6	7	8
Riga	1	1	2	3	1
Colonna	1	2	3	4	3
	2	3	4	3	2
	3	4	1	2	3
	4	1	2	3	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	2	3	4	3
	1	2	3	4	2
	3	4	3	4	3
	4	2	3	4	4
	1	2	3	4	3
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	3
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3	4	2	3
	1	2	3	4	4
	2	3	4	3	4
	3	4	3	4	2
	4	3			

- 78.2.2 Le zoccolature in pietra non potranno avere altezza superiore a mt. 1,00 e avere superficie ruvida.
- 78.2.3 I fronti ciechi vale a dire quelli costituiti da un'intera faccia del volume di costruzione sulla quale non si aprano finestre di locali abitabili, che restino tali o vengono evidenziati da nuovi interventi devono essere intonacati come prescritto al precedente par. 78.2.1 ed essere mascherati con alberature o piantumazioni di rampicanti, oppure essere dissimulati con pitture murali decorative.
- 78.2.4 I tetti di norma devono essere a due falde, con inclinazione adatta al manto di copertura adottato.
- 78.2.5 Le gronde devono avere orditura dipendente dalla struttura della falda e sporgere sulla pubblica via tra 0,60 e 0,80 mt. I canali di gronda se in vista devono essere a sezione semicircolare, ed essere realizzati in rame o lamiera zincata verniciata.
- 78.2.6 Per le parti in vista i pluviali devono essere realizzati in rame o in lamiera zincata verniciata oppure in materiale plastico non inquinante marrone o grigio..
- 78.2.7 Le aperture a piano terreno, usate come ingressi carrai, devono avere portoni in legno a due ante che si aprono verso l'interno. I serramenti delle vetrine dovranno essere realizzati preferibilmente in ferro con tassativa esclusione di materiali lucidi (acciaio inox o cromato, alluminio anodizzato al naturale).  
Le finestre dovranno avere serramenti in legno e sistemi di oscuramento tradizionali e preferibilmente con persiane in legno a ventole. Le persiane a piano terra dovranno essere del tipo scorrevole.  
I colori dovranno corrispondere alla seguente gamma della norma U.N.I. 9810:

Pagina	7	8	23	24	25	27
Riga	6	6	7	6	4	6
Colonna	1	1	1	3	2	2
				3	2	1

- 78.2.8 I parapetti di finestre-balcone devono essere in ferro verniciato, ad elementi lineari e possono sporgere al massimo 0,2 mt. dal filo di facciata sulla pubblica via.

78.2.9 Cornici, lapidi, iscrizioni, dipinti parietali di immagini sacre ed ogni altro elemento di facciata che abbia valore decorativo o documentario, devono essere sempre conservati e restaurati.

78.3 A corredo di ogni richiesta di intervento nei nuclei già edificati si prescrive l'obbligo di rilievo grafico e fotografico a colori dello stato attuale ed eventuale documentazione degli stati pregressi dell'immobile o del sito comunque oggetto di intervento.

#### Art. 79

##### *Prescrizioni di carattere ambientale*

79.1 Sulle aree verdi ad orti o a giardini di uso privato o condominiale, la cui destinazione attuale va mantenuta o modificata secondo le prescrizioni urbanistiche vigenti, è vietato eseguire costruzioni accessorie fuori terra di qualsiasi tipo anche prefabbricate o provvisorie (serre, deposito attrezzi, box, etc.). In caso di nuova piantumazione le essenze più idonee sono quelle di cui al successivo art. 80, 2° comma.

79.2 Le aree di verde pubblico attrezzato dovranno di norma essere recintate e dovranno avere accessi controllati. Devono comprendere attrezzature per il gioco e lo svago rivolte in particolare ai bambini e agli anziani e la loro manutenzione è a cura dell'Amministrazione Comunale.

79.3 Per i percorsi pedonali di uso pubblico, anche in aree private, i materiali consentiti per la pavimentazione sono: mattonato, lastricato di porfido o serizzo a squadratura regolare, acciottolato, masselli autobloccanti in calcestruzzo con esclusione di manti di asfalto.

#### Art. 80

##### *Tutela della vegetazione esistente*

80.1 Per le aree di intervento sulle quali insistano alberi d'alto fusto se ne prescrive il rilievo e una puntuale indicazione da allegare alla pratica edilizia.

80.2 Nelle zone edificate e in quelle previste come edificabili dallo strumento urbanistico generale è fatto obbligo al proprietario di reintegrare gli alberi eventualmente rimossi. Le specie arboree più idonee sono quelle autoctone e precisamente: tiglio, platano, olmo, quercia, pioppo, acero.

**Art. 81**

**Salvaguardia delle vedute panoramiche**

- 81.1 A valle o comunque in contiguità di strade e spazi pubblici dai quali si goda di vedute panoramiche sia dell'ambiente costruito che di quello naturale, al fine di evitare ogni eventuale interruzione o limitazione di visuale, si prescrivono particolari cautele da osservare nelle trasformazioni del territorio e dell'ambiente.
- 81.2 Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà, per qualsiasi intervento anche di semplice recinzione, sistemazione di pertinenza, piantumazione, o posa di insegne e cartelli, richiedere che venga prodotta, a corredo della pratica edilizia, la più esauriente documentazione fotografica a colori sullo stato di fatto e sull'inserimento ambientale proposto.

**TITOLO VI\***

**NORME TRANSITORIE E FINALI**

**Art. 82**

***Norma transitoria e di attuazione***

82.1 Le norme del presente Regolamento Edilizio non sono da applicare ai progetti edilizi presentati sino al sessantesimo giorno antecedente all'entrata in vigore del medesimo. Detti progetti restano sottoposti alla disciplina del precedente Regolamento Edilizio.

**Art. 83**

***Entrata in vigore del Regolamento edilizio***

83.1 Il presente Regolamento si applica in tutto il territorio comunale. Esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nell'Albo Pretorio del provvedimento regionale di approvazione.

83.2 In coincidenza con l'entrata in vigore del presente Regolamento decade la Commissione Edilizia in carica.

La nuova Commissione sarà ricomposta secondo le nuove norme.

**Art. 84**

***Norme abrogate***

84.1 Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune e contrarie o incompatibili con le norme del presente Regolamento.

**Art. 85**

***Poteri in deroga***

85.1 Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento.