

COMUNE DI ROCCA SUSELLA

# REGOLAMENTO EDILIZIO

elaborato in conformità ai

«Criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali»

della Regione Lombardia (deliberazione n. 6/38573 del 25 settembre 1998) ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23



Il Sindaco



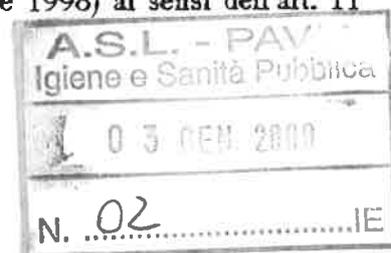
Il Segretario  
Dott. Gabriele Maggiori

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 9.9.99

# REGOLAMENTO EDILIZIO

elaborato in conformità ai

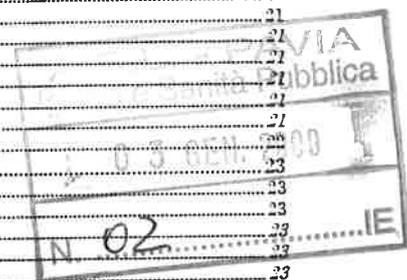
«Criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali» della Regione Lombardia (deliberazione n. 6/38573 del 25 settembre 1998) ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23



## SOMMARIO

|                   |   |          |
|-------------------|---|----------|
| <b>Titolo I.</b>  | <b>CAMPO D'APPLICAZIONE, RAPPORTO CON IL P.R.G.....</b>                               | <b>6</b> |
| ARTICOLO 1.       | OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....   | 6        |
| ARTICOLO 2.       | RAPPORTO CON IL PIANO REGOLATORE GENERALE.....  | 6        |
| <b>Titolo II.</b> | <b>NORME PROCEDURALI .....</b>  | <b>8</b> |
| <b>CAPO I.</b>    | <b>I TIPI DI INTERVENTO .....</b>   | <b>8</b> |
| ARTICOLO 3.       | INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI .....                  | 8        |
| ARTICOLO 4.       | TIPI INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO.....  | 8        |
|                   | PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA COMUNALE.....                               | 8        |
|                   | PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.....                                | 8        |
| ARTICOLO 5.       | TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....  | 9        |
|                   | 1. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....                      | 9        |
|                   | 2. INTERVENTI MODIFICATIVI ED INTEGRATIVI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....      | 9        |
|                   | 3. INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA.....  | 9        |
|                   | 4. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.....  | 9        |
|                   | 5. INTERVENTI DI OPERE MINORI O COMPLEMENTARI.....                                    | 9        |
|                   | 6. DI INTERVENTO DI OPERE INTERNE.....  | 9        |
| ARTICOLO 6.       | TIPI DI INTERVENTO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE.....                          | 9        |
|                   | A. MANUTENZIONE ORDINARIA.....  | 9        |
|                   | B. MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....  | 10       |
|                   | C. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....   | 11       |
|                   | <i>C1. Restauro</i> .....   | 12       |
|                   | <i>C2. Risparmio conservativo</i> .....   | 13       |
|                   | D. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....   | 13       |
| ARTICOLO 7.       | TIPI DI INTERVENTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE..... | 14       |
|                   | E. SOPRALZO.....  | 14       |
|                   | F. AMPLIAMENTO.....   | 14       |
|                   | G. DEMOLIZIONE.....   | 14       |
| ARTICOLO 8.       | TIPI DI INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA.....                                     | 14       |
|                   | H. RICOSTRUZIONE EDILIZIA.....  | 14       |
| ARTICOLO 9.       | TIPI DI INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.....   | 14       |
|                   | I. NUOVA COSTRUZIONE.....   | 15       |
| ARTICOLO 10.      | TIPI DI INTERVENTO DI OPERE MINORI O COMPLEMENTARI.....                               | 15       |

|                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
|                  | L. PERTINENZE AL SERVIZIO DI EDIFICI GIÀ ESISTENTI.....   | 13        |
|                  | M. IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO DI EDIFICI GIÀ ESISTENTI.....   | 15        |
|                  | N. OCCUPAZIONI DI SUOLO ED ESPOSIZIONI DI MERCI A CIELO LIBERO.....   | 15        |
|                  | O. DEMOLIZIONI, RINTERRI E SCAVI CHE NON RIGUARDINO LA COLTIVAZIONE DI CAVE O TORBIERE.....   | 15        |
|                  | P. AUTORIZZAZIONI PERTINENZIALI.....  | 15        |
|                  | Q. ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI ESISTENTI.....  | 16        |
| ARTICOLO 11.     | TIPI DI INTERVENTO DI OPERE INTERNE.....  | 16        |
|                  | R. OPERE INTERNE AI SENSI DELL'ARTICOLO 26 DELLA LEGGE 23 FEBBRAIO 1985, N. 47.....   | 16        |
|                  | S. OPERE INTERNE AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 DELLA LEGGE 4 DICEMBRE 1993, N. 493.....  | 16        |
| <b>CAPO II.</b>  | <b>I TIPI DI PROVVEDIMENTO E RELATIVI SOGGETTI.....</b>   | <b>16</b> |
| ARTICOLO 12.     | INTERVENTO DIRETTO: TIPI DI PROVVEDIMENTO ABILITATIVO.....  | 16        |
| ARTICOLO 13.     | I SOGGETTI LEGITTIMATI A RICHIEDERE IL PROVVEDIMENTO ABILITATIVO E I<br>PROCEDIMENTI CONNESSI.....  | 16        |
|                  | A. COMUNICAZIONE SEMPLICE, CONCESSIONE EDILIZIA, AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, DENUNCIA DI<br>INIZIO DELL'ATTIVITÀ, OPERE INTERNE DI CUI ALL'ART. 26, L. 47/85:..... | 17        |
|                  | B. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....  | 17        |
|                  | C. AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.....  | 17        |
|                  | D. PIANI ATTUATIVI.....   | 17        |
|                  | E. ABITABILITÀ E AGIBILITÀ.....   | 17        |
| ARTICOLO 14.     | INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI COMUNICAZIONE SEMPLICE; ELENCO.....   | 17        |
| ARTICOLO 15.     | INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI COMUNICAZIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE INTERNE;<br>ELENCO.....   | 18        |
| ARTICOLO 16.     | INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE; ELENCO.....  | 18        |
| ARTICOLO 17.     | INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ; ELENCO.....   | 18        |
| ARTICOLO 18.     | INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA; ELENCO.....   | 19        |
| <b>CAPO III.</b> | <b>DOMANDE E CORREDO.....</b>   | <b>20</b> |
| ARTICOLO 19.     | DOMANDA E SOTTOSCRIZIONE DI PROVVEDIMENTO EDILIZIO.....   | 20        |
| ARTICOLO 20.     | ESECUZIONE DI OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE SEMPLICE.....  | 20        |
| ARTICOLO 21.     | CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE.....  | 20        |
|                  | A. DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE.....  | 20        |
|                  | B. DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE.....  | 21        |
|                  | B1. Individuazione.....   | 21        |
|                  | B2. documentazione di stato di fatto.....   | 22        |
|                  | B3. DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO.....   | 22        |
|                  | B4. DOCUMENTAZIONE STATISTICA.....  | 22        |
|                  | B5. DOCUMENTAZIONE DI VERIFICA TECNICA, IGIENICA ED IMPIANTISTICA.....  | 22        |
|                  | C. DOCUMENTAZIONE TECNICA FINALE.....   | 23        |
| ARTICOLO 22.     | CORREDO DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA.....  | 23        |
|                  | A. DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE.....  | 23        |
|                  | B. DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE.....  | 23        |
|                  | B1. INDIVIDUAZIONE.....   | 23        |
|                  | B2. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO.....   | 23        |
|                  | B3. DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO.....   | 23        |
|                  | B4. DOCUMENTAZIONE STATISTICA.....  | 24        |
|                  | B5. DOCUMENTAZIONE DI VERIFICA TECNICA, IGIENICA ED IMPIANTISTICA.....  | 24        |
|                  | C. DOCUMENTAZIONE TECNICA FINALE.....   | 25        |
| ARTICOLO 23.     | RESPONSABILITÀ, VERIFICHE E ASSEVERAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI CORREDO<br>A DOMANDE, D.I.A. E COMUNICAZIONI.....   | 25        |
| ARTICOLO 24.     | CORREDO DELLE DENUNCE DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ.....  | 25        |
|                  | A. COMUNICAZIONE A FIRMA DELL'AVENTE TITOLO.....  | 25        |
|                  | B. ASSEVERAZIONE.....   | 26        |
|                  | C. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO E DI PROGETTO.....  | 26        |
|                  | D. DOCUMENTAZIONE FINALE.....   | 26        |
| ARTICOLO 25.     | CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE PAESISTICA.....   | 26        |
|                  | A. INDIVIDUAZIONE.....  | 26        |
|                  | B. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO.....  | 27        |
|                  | C. ELABORATI DI PROGETTO.....   | 27        |
| ARTICOLO 26.     | CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI MINORI IN AREE<br>SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.....  | 27        |
|                  | A. INDIVIDUAZIONE.....  | 27        |
|                  | B. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO.....  | 28        |
|                  | C. ELABORATI DI PROGETTO.....   | 28        |
| ARTICOLO 27.     | CORREDO DELLE DOMANDE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.....   | 28        |
|                  | A. PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE.....  | 28        |
|                  | B. PIANI ATTUATIVI IN AREE EDIFICATE.....   | 28        |
| <b>CAPO IV.</b>  | <b>IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO.....</b>  | <b>29</b> |
| ARTICOLO 28.     | CONSEGNA DELLE DOMANDE, DELLE D.I.A. E DELLE COMUNICAZIONI.....   | 29        |
| ARTICOLO 29.     | ISTRUTTORIA ED ESECUZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ.....   | 29        |
|                  | A. ISTRUTTORIA.....   | 29        |
|                  | B. ESECUZIONE.....  | 30        |
|                  | C. PUBBLICAZIONE.....   | 30        |
| ARTICOLO 30.     | ISTRUTTORIA ED ESECUZIONE DELLA COMUNICAZIONE EX ART. 26, L. 47/85.....   | 30        |
|                  | A. ISTRUTTORIA.....   | 30        |
|                  | B. ESECUZIONE.....  | 30        |
|                  | C. PUBBLICAZIONE.....   | 30        |
| ARTICOLO 31.     | ISTRUTTORIA ED ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....   | 30        |



|              |   |    |
|--------------|---|----|
|              | A. ISTRUTTORIA.....   | 32 |
|              | a1. Prima fase.....   | 30 |
|              | a2. Seconda fase.....   | 31 |
|              | a3. Terza fase.....   | 31 |
|              | B. CONSEGNA ED ESECUZIONE.....  | 31 |
|              | C. PUBBLICAZIONE.....   | 31 |
|              | D. DURATA E CONTENUTI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....   | 31 |
| ARTICOLO 32. | ISTRUTTORIA ED ESECUZIONE DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....  | 32 |
|              | A. ISTRUTTORIA.....   | 32 |
|              | A1. Prima fase.....   | 32 |
|              | A2. Seconda fase.....   | 33 |
|              | A3. Terza fase.....   | 33 |
|              | B. CONSEGNA ED ESECUZIONE.....  | 33 |
|              | C. PUBBLICAZIONE.....   | 33 |
|              | D. DURATA E CONTENUTI DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....   | 34 |
| ARTICOLO 33. | ISTRUTTORIA PER AUTORIZZAZIONE PAESISTICA.....  | 34 |
|              | A. ISTRUTTORIA.....   | 34 |
|              | B. FASE DECISIONALE.....  | 35 |
|              | C. FASE FINALE.....   | 35 |
| ARTICOLO 34. | ISTRUTTORIA ED ESECUZIONE DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.....  | 36 |
|              | A. ISTRUTTORIA.....   | 36 |
|              | B. ESECUZIONE.....  | 36 |
| ARTICOLO 35. | ISTRUTTORIA ED ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI MINORI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.....   | 37 |
|              | A. ISTRUTTORIA.....   | 37 |
|              | B. ESECUZIONE.....  | 37 |
| ARTICOLO 36. | PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DI ABITABILITÀ E/O AGIBILITÀ.....  | 37 |
| ARTICOLO 37. | VINCOLO DI ASSERVIMENTO.....  | 38 |
| ARTICOLO 38. | RECUPERO DEI SOTTOTETTI.....  | 38 |
| ARTICOLO 39. | INTERVENTI URGENTI.....   | 38 |
| CAPO V.      | SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.....  | 39 |
| ARTICOLO 40. | CONFERENZA DEI SERVIZI.....   | 39 |
| ARTICOLO 41. | SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....   | 39 |
| ARTICOLO 42. | COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE. PARERE PREVENTIVO.....   | 40 |
| CAPO VI.     | L'ACCESSO AI DOCUMENTI.....   | 40 |
| ARTICOLO 43. | DIRITTO DI ACCESSO.....   | 40 |
| ARTICOLO 44. | PROCEDIMENTO DI ACCESSO.....  | 41 |
| ARTICOLO 45. | RILASCIO DI COPIE.....  | 41 |
| CAPO VII.    | VIGILANZA E SANZIONI.....   | 42 |
| ARTICOLO 46. | VIGILANZA.....  | 42 |
| ARTICOLO 47. | TIPOLOGIE DI ABUSO EDILIZIO E SANZIONI AMMINISTRATIVE.....  | 42 |
|              | A. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.....  | 42 |
|              | B. OPERE ESEGUITE SENZA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA O IN DIFFORMITÀ.....  | 43 |
|              | C. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DALL'AUTORIZZAZIONE.....  | 43 |
|              | D. ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE.....  | 43 |
|              | E. OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE.....   | 43 |
|              | F. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, TOTALE O PARZIALE DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE PER OPERE SU SUOLO DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI..... | 43 |
|              | G. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DALLA D.L.A.....  | 44 |
|              | H. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA ALLA DENUNCIA DI OPERE INTERNE.....  | 44 |
|              | I. LOTTIZZAZIONI ABUSIVE.....   | 44 |
|              | L. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DELL'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE.....  | 44 |
| ARTICOLO 48. | RESPONSABILITÀ.....   | 45 |
| ARTICOLO 49. | FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO.....  | 45 |
| Titolo III.  | LA COMMISSIONE EDILIZIA.....  | 47 |
| CAPO I.      | COMPOSIZIONE E NOMINA.....  | 47 |
| ARTICOLO 50. | COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....  | 47 |
| ARTICOLO 51. | NOMINA E DURATA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....   | 47 |
| ARTICOLO 52. | CASI DI INCOMPATIBILITÀ NELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....   | 47 |
| ARTICOLO 53. | CASI DI DECADENZA DEI COMMISSARI.....   | 47 |
| CAPO II.     | ATTRIBUZIONI ALLA COMMISSIONE EDILIZIA.....   | 48 |
| ARTICOLO 54. | INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI.....  | 48 |
| ARTICOLO 55. | CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE.....  | 48 |
| ARTICOLO 56. | AMBITO DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI.....   | 48 |
| CAPO III.    | FUNZIONAMENTO.....  | 49 |
| ARTICOLO 57. | MODALITÀ DI CONVOCAZIONE.....   | 49 |
| ARTICOLO 58. | VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI.....  | 49 |
| Titolo IV.   | DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....  | 50 |
| CAPO I.      | AMBIENTE URBANO.....  | 50 |
| ARTICOLO 59. | RIVALUTAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO.....   | 50 |
| CAPO II.     | SPAZI PUBBLICI.....   | 50 |
| ARTICOLO 60. | RIVALUTAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....   | 50 |



## Rapporto delle comunicazioni

Invia  
Operazione(i) completata(e).

| No. | O/g TX | Destinazione        | Durata   | Pag. | Risult. | Mode  |
|-----|--------|---------------------|----------|------|---------|-------|
| 118 | 23-FEB | 17:19 1033038391644 | 0'01'24" | 002  | OK      | Norm. |

FAX 0383 91644

Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti, costituito da un pozzetto con apertura di almeno cm 40 di lato e almeno cm 50 di profondità. Analogo pozzetto di ispezione deve essere realizzato a valle di eventuali impianti di depurazione o trattamento degli scarichi.

Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L. n.62/85 e successive modificazioni e integrazioni.

La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm 100.

Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla tabella C della Legge n. 319/76, qualora abbiano recapito nella fognatura comunale ed a quelli della tabella A della stessa Legge, qualora abbiano recapito in un corso d'acqua superficiale. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il decreto legislativo n. 133/92.

Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'ASL territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

## ARTICOLO 77. ALLACCIAMENTO ALLE ALTRE RETI IMPIANTISTICHE

La norma disciplina, in accordo con il programma di sviluppo delle reti le modalità di allacciamento, e la esecuzione dei manufatti interrati ispezionabili.

A tal fine si raccomanda di istituire un coordinamento tra gli enti concessionari al fine di unificare le scelte tecnologiche operative.

Tale programma in relazione agli sviluppi futuri delle reti potrà indicare ove necessario la predisposizione di cunicoli integrati multifunzionali. Tali manufatti ed infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Gli edifici devono essere provvisti delle dotazioni interne relative all'alimentazione idrica ed al suo smaltimento, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.

L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio.

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, quali antenne televisive e radioamatoriali, antenne paraboliche ed altri manufatti esterni deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Negli edifici condominiali essi devono essere centralizzati.

Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, nella Zona omogenea A - Centro Storico sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazze che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

## ARTICOLO 78. RECINZIONI

La realizzazione di recinzioni è soggetta alle norme per il decoro urbano e in quanto tale deve uniformarsi a criteri di omogeneità validi per i differenti contesti urbani.

Le recinzioni si considerano "trasparenti" quando sono realizzate con inferriate, rete metallica, pannelli grigliati e simili avonti un rapporto vuoto/pieno non inferiore a 5, calcolato al netto della eventuale zoccolatura cieca, che può avere altezza massima di m 0,80 e "cieche" quando vengono superate tali condizioni.

Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti, costituito da un pozzetto con apertura di almeno cm 40 di lato e almeno cm 50 di profondità. Analogo pozzetto di ispezione deve essere realizzato a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli stati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L. n.62/85 e successive modificazioni e integrazioni.

La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm 100.

Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla tabella C della Legge n. 319/76, qualora abbiano recapito nella fognatura comunale ed a quelli della tabella A della stessa Legge, qualora abbiano recapito in un corso d'acqua superficiale. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il decreto legislativo n. 133/92.

Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'ASL territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

## ARTICOLO 77. ALLACCIAMENTO ALLE ALTRE RETI IMPIANTISTICHE

La norma disciplina, in accordo con il programma di sviluppo delle reti le modalità di allacciamento, e la esecuzione dei manufatti interrati ispezionabili.

A tal fine si raccomanda di istituire un coordinamento tra gli enti concessionari al fine di unificare le scelte tecnologiche operative.

Tale programma in relazione agli sviluppi futuri delle reti potrà indicare ove necessario la predisposizione di cunicoli integrati multifunzionali. Tali manufatti ed infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Gli edifici devono essere provvisti delle dotazioni interne relative all'alimentazione idrica ed al suo smaltimento, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.

L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio.

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, quali antenne televisive e radioamatoriali, antenne paraboliche ed altri manufatti esterni deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Negli edifici condominiali essi devono essere centralizzati.

Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, nella Zona omogenea A - Centro Storico sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

## ARTICOLO 78. RECINZIONI

La realizzazione di recinzioni è soggetta alle norme per il decoro urbano e in quanto tale deve uniformarsi a criteri di omogeneità validi per i differenti contesti urbani.

Le recinzioni si considerano "trasparenti" quando sono realizzate con inferriate, rete metallica, pannelli grigliati e simili aventi un rapporto vuoto/pieno non inferiore a 5, calcolato al netto della eventuale zoccolatura cieca, che può avere altezza massima di m 0,80 e "cieche" quando vengono superate tali condizioni.

L'altezza massima consentita per le recinzioni verso gli spazi privati è di m 3,00 — misurata al piede della recinzione dalla quota media del proprio terreno dopo la sistemazione — con un massimo di m 3,50 da quella del terreno confinante, sia pubblico che privato. L'altezza massima consentita per le recinzioni verso strade e piazze è di m 2,00 — misurata dalla quota media del marciapiede o del percorso pedonale antistante. Le nuove recinzioni non devono creare ostacolo al transito lungo la viabilità pubblica e a questo scopo ne può essere chiesto l'arretramento riapetto al confine di proprietà fino a m 1,50.

Le recinzioni cieche, ove consentite a mente dei successivi punti, devono essere poste a distanza non inferiore alla propria altezza da pareti finestrate esistenti poste su qualsiasi proprietà, ad eccezione delle

pareti in blocchi destinati a box, accessori e simili che abbiano altezza misurata al colmo della copertura non superiore a m 3,00.

Non sono consentite le recinzioni in pannelli ciechi od in elementi grigliati di calcestruzzo prefabbricati di qualunque tipo tranne nei casi particolare alta qualità sia del disegno sia dei materiali. Sono sempre consentite le recinzioni in siepi vive alle condizioni di distanza ed altezza valide per le recinzioni cieche. Le recinzioni non devono risultare in qualsiasi modo pericolose (punte acuminata, cocci di vetro, ecc.) e devono essere realizzate con materiali solidi e duraturi ed essere resistenti al ribaltamento. Sono sempre consentiti in qualunque zona gli steccati in legno e i muretti pieni di altezza non superiore a m 1,20.

Valgono i seguenti criteri nelle varie zone omogenee individuate dal P.R.G. ai sensi del D.I. 02 aprile 1968, n. 1444:

a) zona A e zona B1:

— Le recinzioni possono essere eseguite in muratura piena, intonacata e/o a vista, ovvero con zoccolatura nei medesimi materiali con o senza griglie o pannelli in profilati metallici verniciati o bruniti. Le coperture potranno essere in cotto o in pietra naturale. Non sono ammessi l'acciaio inossidabile e la zincatura a vista.

b) altre zone B, zone C e zone D:

— Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente (rete metallica, inferriate, legno) se prospettano su aree destinate a strade e piazze pubbliche (sia esistenti che previste dal P.R.G.). Sono ammesse recinzioni di tipo cieco solo se prospettano verso gli altri spazi

c) zone agricole e zone di salvaguardia naturalistica:

— le recinzioni sono consentite solo se relative alle pertinenze di edifici e necessarie per motivi di sicurezza o previste da specifiche norme di legge, comunque in proporzione non superiore a mq 10 di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici;

— in tali casi le recinzioni non possono essere in muratura e devono essere realizzate in legno e/o con siepi vive naturali o con rete metallica a maglia larga, senza alcuna zoccolatura in calcestruzzo o muratura, con i pali di sostegno

## ARTICOLO 79. SPAZI INEDIFICATI EDIFICI NON UTILIZZATI E CAVE

Le aree inedificate site in ogni zona del comune, comprese le zone agricole e quelle inedificabili, sono assoggettate alla cura e al decoro previsti per le restanti parti del suolo comunale.

Tali aree non potranno essere lasciate in stato di abbandono e saranno coltivate o soggette a manutenzione periodica da parte degli enti o dei soggetti proprietari.

Gli edifici non utilizzati devono essere posti in condizioni di sicurezza statica (anche mediante ponteggi, puntellamenti ed opere provvisoria) ed igienico-sanitaria (mediante interventi periodici di pulizia, cura del verde, disinfestazione e derattizzazione). A scopo cautelativo ed al fine di non compromettere la pubblica incolumità e una loro eventuale occupazione non autorizzata, essi devono essere resi inaccessibili e inutilizzabili mediante chiusura degli accessi e dei collegamenti verticali e disattivazione di tutti i servizi erogati.

Dette aree e detti edifici — comprese le cave di sabbia, ghiaia, argilla e simili, ovvero qualsiasi luogo che possa essere pericoloso — devono essere recintati con muri di cinta e cancellate o con recinzioni che ne mantengano la visibilità, diano garanzie di stabilità e durata, abbiano altezza non inferiore a m 2,50 e non superiore a m 3 e aspetto decoroso.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

## ARTICOLO 80. SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI

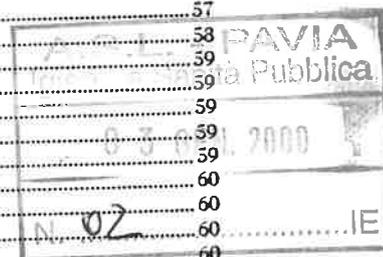
Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile anche in relazione ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.

Nelle zone di contiguità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con il piano dei materiali e delle finiture disposti dal comune per gli spazi pubblici.

Le superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste per gli spazi pubblici con riferimento alle essenze e alle tipologie di piantumazioni da adottarsi in modo preferenziale.

|                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| ARTICOLO 61.     | DISCIPLINA DEL VERDE NEGLI SPAZI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO                   | 50        |
| ARTICOLO 62.     | STRADE E PIAZZE   | 51        |
| ARTICOLO 63.     | INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI  | 51        |
| ARTICOLO 64.     | CHIOSCHI  | 52        |
| ARTICOLO 65.     | MARCIAPIEDI E PASSAGGI PEDONALI   | 52        |
| ARTICOLO 66.     | PISTE CICLABILI   | 52        |
| ARTICOLO 67.     | SPAZI PORTICATI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO                                    | 52        |
| ARTICOLO 68.     | OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI  | 53        |
| ARTICOLO 69.     | USO DEL SOTTOSUOLO DEGLI SPAZI PUBBLICI                                       | 53        |
| ARTICOLO 70.     | RETI DI SERVIZI PUBBLICI  | 53        |
| ARTICOLO 71.     | VOLUMI TECNICI IMPIANTISTICI  | 53        |
| ARTICOLO 72.     | INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE  | 53        |
| <b>CAPO III.</b> | <b>SPAZI PRIVATI</b>  | <b>53</b> |
| ARTICOLO 73.     | ACCESSI E PASSI CARRABILI   | 53        |
| ARTICOLO 74.     | ACCESSI AI PARCHEGGI  | 54        |
| ARTICOLO 75.     | STRADE PRIVATE  | 54        |
| ARTICOLO 76.     | ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE  | 54        |
| ARTICOLO 77.     | ALLACCIAMENTO ALLE ALTRE RETI IMPIANTISTICHE                                  | 55        |
| ARTICOLO 78.     | RECINZIONI  | 55        |
| ARTICOLO 79.     | SPAZI INEDIFICATI EDIFICI NON UTILIZZATI E CAVE                               | 56        |
| ARTICOLO 80.     | SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI  | 56        |
| ARTICOLO 81.     | TOPONOMASTICA E SEGNALETICA   | 57        |
| ARTICOLO 82.     | NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI   | 57        |
| <b>CAPO IV.</b>  | <b>REQUISITI DELLE COSTRUZIONI RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO</b> | <b>57</b> |
| ARTICOLO 83.     | INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI                                      | 57        |
| ARTICOLO 84.     | DECORO DELLE COSTRUZIONI  | 58        |
| ARTICOLO 85.     | ALLINEAMENTI  | 59        |
| ARTICOLO 86.     | SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI   | 59        |
| ARTICOLO 87.     | PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI   | 59        |
| ARTICOLO 88.     | ALTEZZA DEGLI EDIFICI ED OMBRE PORTATE  | 59        |
| ARTICOLO 89.     | SPORCENZE E ACGETTI   | 59        |
| ARTICOLO 90.     | PORTICI E GALLERIE  | 60        |
| ARTICOLO 91.     | SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI   | 60        |
| ARTICOLO 92.     | DISCIPLINA DEL COLORE   | 60        |
| ARTICOLO 93.     | DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA                                 | 60        |
| ARTICOLO 94.     | DISCIPLINA DEL VERDE  | 61        |
| ARTICOLO 95.     | MANUTENZIONE E INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI                    | 61        |
| <b>CAPO V.</b>   | <b>REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: COMFORT AMBIENTALE</b>                        | <b>62</b> |
| ARTICOLO 96.     | REQUISITI DI CARATTERE IGIENICO   | 62        |
| ARTICOLO 97.     | QUALITÀ DELL'ARIA NEGLI SPAZI CONFINATI                                       | 62        |
| ARTICOLO 98.     | VENTILAZIONE NATURALE   | 62        |
| ARTICOLO 99.     | VENTILAZIONE ATTIVATA   | 63        |
| ARTICOLO 100.    | AERAZIONE DI TIPO INDIRETTO   | 63        |
| ARTICOLO 101.    | AERAZIONE DELLE STANZE DA BAGNO   | 63        |
| ARTICOLO 102.    | ILLUMINAZIONE NATURALE  | 63        |
|                  | A) SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE   | 64        |
|                  | B) CORPI DI FABBRICA PROFONDI   | 64        |
| ARTICOLO 103.    | ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE   | 64        |
| ARTICOLO 104.    | CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO, COMFORT IGROTERMICO E COMFORT ACUSTICO           | 64        |
|                  | A) CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO  | 64        |
|                  | B) COMFORT IGROTERMICO  | 65        |
|                  | C) COMFORT ACUSTICO   | 65        |
| <b>CAPO VI.</b>  | <b>REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: REQUISITI SPAZIALI</b>                        | <b>65</b> |
| ARTICOLO 105.    | REQUISITI RELATIVI ALLE SUPERFICI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI                  | 65        |
| ARTICOLO 106.    | REQUISITI RELATIVI ALLE ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI                            | 65        |
| ARTICOLO 107.    | SOPPALCHI   | 66        |
| ARTICOLO 108.    | CAVEDI  | 66        |
| ARTICOLO 109.    | PATII   | 66        |
| ARTICOLO 110.    | CORTILI   | 67        |
| ARTICOLO 111.    | LOCALI SOTTOTETTO   | 67        |
| ARTICOLO 112.    | SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO  | 67        |
| ARTICOLO 113.    | BOX E AUTORMESSE  | 67        |
| ARTICOLO 114.    | LOCALE DEPOSITO RIFIUTI SOLIDI URBANI   | 68        |
| ARTICOLO 115.    | SCALE   | 68        |
| <b>CAPO VII.</b> | <b>REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: REQUISITI FUNZIONALI</b>                      | <b>68</b> |
| ARTICOLO 116.    | DOTAZIONE DI SERVIZI E APPARECCHIATURE NEGLI ALLOGGI                          | 68        |
| ARTICOLO 117.    | DOTAZIONE DI BAGNI E CUCINE, CANNE E IMPIANTI DI COMBUSTIONE                  | 69        |
|                  | A) CUCINE E SPAZI DI COTTURA  | 69        |
|                  | B) SERVIZI IGIENICI   | 69        |
|                  | C) DOTAZIONE MINIMA DI CANNE NEGLI ALLOGGI                                    | 69        |
|                  | D) AMBIENTI CON IMPIANTI DI COMBUSTIONE                                       | 69        |
| ARTICOLO 118.    | FLESSIBILITÀ DEGLI ALLOGGI  | 69        |
|                  | A) FLESSIBILITÀ DISTRIBUTIVA  | 69        |
|                  | B) FLESSIBILITÀ IMPIANTISTICA   | 69        |
| ARTICOLO 119.    | ALLEVAMENTO DI ANIMALI AD USO DOMESTICO                                       | 70        |



|  |           |
|--|-----------|
| ARTICOLO 120. ACCESSIBILITÀ.....   | 70        |
| <b>CAPO VIII. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>  | <b>70</b> |
| ARTICOLO 121. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.....   | 70        |
| ARTICOLO 122. RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI.....   | 70        |
| 1. COSTRUZIONI A CONFINE DI SPAZI PUBBLICI.....  | 71        |
| 2. COSTRUZIONI NON A CONFINE DI SPAZI PUBBLICI.....  | 71        |
| ARTICOLO 123. INIZIO DEI LAVORI.....   | 71        |
| ARTICOLO 124. DISCIPLINA E SICUREZZA DEL CANTIERE.....   | 72        |
| ARTICOLO 125. RECINZIONI PROVVISORIE DI CANTIERE E OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO.....   | 72        |
| ARTICOLO 126. SCAVI E DEMOLIZIONI.....   | 72        |
| A) MODALITÀ DI SCAVO.....  | 72        |
| B) CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA.....  | 72        |
| ARTICOLO 127. RINVENIMENTI.....  | 73        |
| ARTICOLO 128. VERIFICA DELL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....  | 73        |
| <b>CAPO IX. DISCIPLINA DELLE VARIANTI.....</b>   | <b>73</b> |
| ARTICOLO 129. VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO.....  | 73        |
| ARTICOLO 130. VARIANTI IN TOTALE DIFFORMITÀ E VARIANTI ESSENZIALI.....   | 73        |
| A. DEFINIZIONI.....  | 73        |
| a1. Varianti in totale difformità.....   | 73        |
| a2. Varianti essenziali.....   | 74        |
| B. PROCEDURE PER LE VARIANTI.....  | 74        |
| ARTICOLO 131. VARIANTI IN PARZIALE DIFFORMITÀ ALLE CONCESSIONI EDILIZIE.....   | 74        |
| A. DEFINIZIONI.....  | 74        |
| B. PROCEDURE.....  | 74        |
| ARTICOLO 132. VARIANTI IN CORSO D'OPERA.....   | 74        |
| 1. VARIANTI IN CORSO D'OPERA DELLA LEGGE 498/1993.....   | 75        |
| 2. VARIANTI IN CORSO D'OPERA DELLA LEGGE 477/1985.....   | 75        |
| ARTICOLO 133. TOLLERANZE NELL'ESECUZIONE DELLE OPERE.....  | 75        |
| ARTICOLO 134. VARIANTI PER LE OPERE SU IMMOBILI VINCOLATI.....   | 75        |
| ARTICOLO 135. INTERVENTI NON ULTIMATI.....   | 75        |
| <b>CAPO X. MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI.....</b>   | <b>76</b> |
| ARTICOLO 136. UNIFICAZIONE GRAFICA.....  | 76        |
| <b>Titolo V. NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>   | <b>78</b> |
| ARTICOLO 137. ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.....  | 78        |
| ARTICOLO 138. CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI E D.I.A. IN DEROGA.....  | 78        |
| 1. CONCESSIONE IN DEROGA.....  | 78        |
| 2. AUTORIZZAZIONE IN DEROGA.....   | 78        |
| ARTICOLO 139. ENTRATA IN VIGORE E DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....   | 78        |
| ARTICOLO 140. ABROGAZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO E RAPPORTO TRA IL<br>REGOLAMENTO EDILIZIO E LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G..... | 79        |
| <b>ALLEGATO.....</b>   | <b>80</b> |
| TABELLA CON I COLORI CONSENTITI NEL NUCLEO DI INTERESSE AMBIENTALE.....  | 81        |



# TITOLO I. CAMPO D'APPLICAZIONE, RAPPORTO CON IL P.R.G.

## ARTICOLO 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio del comune di Romagnese disciplina l'attività edilizia di tutto il territorio comunale, intesa come attività di trasformazione nel senso più ampio, di costruzione e di demolizione, di modificazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo, del sottosuolo e dell'ambiente.

Esso è redatto in conformità ai "Criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali" approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 6/38573 del 25 settembre 1998, ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 e contiene i seguenti argomenti:

- a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché le modalità per il rilascio della concessione o autorizzazione, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività
- b) le modalità di costituzione, le attribuzioni e il funzionamento della commissione edilizia comunale
- c) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene
- d) le norme di sicurezza dei cantieri, in armonia con le leggi in vigore
- e) le modalità per il conseguimento della dichiarazione di abitabilità o agibilità
- f) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza
- g) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori
- h) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti aree pubbliche e degli spazi non edificati
- i) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano

Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute in leggi, sia nazionali che regionali ed in particolare quanto previsto dal Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia così come approvato dalla U.S.S.L. competente e dal Consiglio Comunale.

## ARTICOLO 2. RAPPORTO CON IL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il presente Regolamento Edilizio si affianca al Piano Regolatore Generale del comune, che si occupa della disciplina urbanistica di tutto il territorio comunale, secondo zone distinte per carattere ambientale, grado di urbanizzazione, destinazione di uso e modalità di intervento, secondo le disposizioni delle tavole di azzonamento e delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio in merito alla disciplina urbanistica del territorio comunale, si fa esplicito riferimento al Piano Regolatore Generale ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione

Gli indici e parametri urbanistici sono quelli definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente. Essi sono:

—  $St$  = superficie territoriale (ha). È definita dalla superficie complessiva di un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo. Comprende tutte le superfici fondiari destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria definite e quantificate dalle presenti norme, comprese all'interno della sua perimetrazione, indicata nelle tavole grafiche con apposita simbologia. Tutte le aree facenti parte della  $St$  concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento edificabile.

—  $It$  = indice di fabbricabilità territoriale ( $m^3/ha$ ). Definisce il volume massimo edificabile per ogni ettaro di superficie territoriale  $St$ .

—  $Ut$  = indice di utilizzazione territoriale ( $m^2/m^2$ ). Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (ottenuta dalla somma della SLP di tutti i piani e dalla proiezione orizzontale dei vani scala), costruibile per ogni  $m^2$  di superficie territoriale  $St$ .

—  $Sf$  = superficie fondiaria ( $m^2$ ). È definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, sulla quale il Piano Regolatore Generale si attua con intervento edilizio diretto, successivo o non ad un piano urbanistico attuativo. Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria.

—  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiario ( $m^3/m^2$ ). Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Superficie fondiaria comprese le strade esistenti non destinate al pubblico transito.

—  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria ( $m^2/m^2$ ). Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (ottenuta dalla somma della SLP di tutti i piani e dalla proiezione orizzontale dei vani scala), costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria  $S_f$ .

— SLP = superficie lorda di pavimento ( $m^2$ ). È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio a tutti i piani.

Essa comprende:

a) la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile, inclusi i soppalchi ed i piani interrati e seminterrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali e comunque agibili con presenza anche temporanea di persone

b) le superfici degli aggetti chiusi

c) la superficie dei sottotetti, qualora questi abbiano i requisiti di altezza interna e di illuminazione prescritti per l'abitabilità

Essa esclude:

d) i porticati pubblici e privati al piano terra, le logge rientranti, le terrazze, i balconi, i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano agibile o agibile ed adibiti a vano scala, ascensore, ecc.

e) gli spazi di servizio dell'edificio quali locali caldaia, lavanderie, depositi e simili, posti al piano terra degli edifici ed aventi altezza netta interna non superiore a m 2,40

f) le cantine destinate a deposito, magazzino, invecchiamento vini e simili, interrate e seminterrate purché non siano emergenti dalla quota zero convenzionale più di m 1,20

g) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora:

— siano sottostanti al primo piano abitabile

— siano in corpo autonomo completamente interrato

— siano in corpo autonomo fuori terra, nei limiti fissati in ogni zona dalle presenti norme per la SPp (vedi definizione del successivo parametro "SPp"), e con altezza netta media interna non superiore a m 2,40 ed altezza del punto più alto della copertura, misurata dalla quota zero convenzionale (vedi definizione del successivo parametro "H"), non superiore a m 3,00

—  $V$  = volume degli edifici ( $m^3$ ). Va calcolato sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento: per l'ultimo piano dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di sottotetti aventi soffitto inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, misurato all'intradosso del soffitto.

—  $H$  = altezza degli edifici (m). È l'altezza massima ammessa in ciascuna zona omogenea. Essa va misurata su ogni singola fronte e considerata a partire dalla quota zero convenzionale, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

La quota zero convenzionale corrisponde a:

— per i terreni in piano (con pendenza media inferiore o uguale al 5%): alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede) per gli edifici posti a filo stradale o in arretramento da esso di non più di 10 metri

— per i terreni non in piano (con pendenza media superiore al 5%): alla quota media del terreno naturale (piano di campagna prima della sua eventuale sistemazione) misurata al baricentro dell'area coperta dell'edificio.

Fatta salva l'altezza degli edifici, è sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada al fine dello smaltimento delle reti fognarie fino ad un massimo di cm 100 rispetto alla quota zero convenzionale.

—  $S_c$  = superficie coperta ( $m^2$ ). È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi e la parte di aggetti aperti sporgente più di cm 150 dal filo esterno del muro perimetrale dei fabbricati aperti e chiusi, abitabili e agibili, comprese gli accessori, i servizi tecnici le pertinenze. Sono invece esclusi i gli spazi destinati al ricovero delle autovetture quando abbiano le medesime caratteristiche per l'esclusione dal calcolo della superficie lorda di pavimento SLP (vedi definizione del precedente parametro "SLP").

—  $R_c$  = rapporto di copertura ( $m^2/m^2$ ). È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta  $S_c$  e la superficie fondiaria  $S_f$ .

—  $D_f$  = istanza fra i fabbricati (m). È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto. Si considera parete il li-

mite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,50. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

—  $D_c$  = distanza dal confine (m). È la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Essa si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,50 fino alla linea di confine. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

—  $D_s$  = distanza dal ciglio della strada (m). È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità del Piano Regolatore Generale.

—  $SP_p$  = superficie a parcheggio privato ( $m^2$ ). Definisce superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La  $SP_p$  viene determinata per ogni zona omogenea in rapporto al volume od alla superficie lorda di pavimento della costruzione principale a seconda delle prescrizioni di zona e non rientra nel calcolo del volume o della superficie coperta.

—  $SV_p$  = superficie a verde privato ( $m^2$ ). Definisce la parte di superficie minima da destinare ad area verde permeabile, che deve essere debitamente sistemata e piantumata con essenze a medio ed alto fusto. Dalla superficie  $SV_p$  sono esclusi i giardini pensili e le coperture a verde di qualsiasi corpo di fabbrica, anche se interrato. La  $SV_p$  viene determinata in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base delle prescrizioni di zona.

—  $L_m$  = Lotto minimo ( $m^2$ ). Definisce la superficie fondiaria minima da destinare alla edificazione, nell'ambito di ciascuna zona omogenea, ove prescritta.

---

## TITOLO II. NORME PROCEDURALI

---



---

### CAPO I. I TIPI DI INTERVENTO

---

#### ARTICOLO 3. INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Gli interventi di trasformazione urbanistica sono soggetti a provvedimento abilitativo.

Essi sono suddivisi in due categorie: interventi urbanistici soggetti a piano attuativo ed interventi diretti.

Il Piano Regolatore Generale individua le zone del territorio comunale in cui è obbligatorio la redazione di piani attuativi e quelle in cui è ammesso l'intervento diretto.

Nelle zone in cui è obbligatorio l'intervento urbanistico attuativo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

#### ARTICOLO 4. TIPI INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO

A mente del Piano Regolatore Generale vigente e della legislazione nazionale e regionale in materia, i piani di intervento urbanistico attuativo possono essere di iniziativa comunale o di iniziativa privata:

##### PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA COMUNALE

I piani attuativi di iniziativa comunale sono i seguenti:

- a) piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17. 08. 1942 n. 1150
- b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18.4. 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni
- c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22. 10. 1971 n. 865
- d) piani di recupero di iniziativa pubblica di cui all'articolo 28 della legge 5. 08. 1978 n. 457
- e) piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa comunale, di cui all'articolo 28 della l. 1150/1942 e 10 della legge 6. 08. 1967 n. 765

##### PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Essi sono:

- a) piani di sottizzazione convenzionata, di cui all'articolo 10 della legge n. 30 del 28 febbraio 1985;
- b) piani di recupero di iniziativa privata, di cui all'articolo 30 della legge n. 46 del 28 febbraio 1985.

## ARTICOLO 5. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto riguarda tutti gli interventi non soggetti ad intervento preventivo, o successivamente a questo. I tipi di intervento diretto sono i seguenti:

1. **INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:**
  - A. Manutenzione ordinaria
  - B. Manutenzione straordinaria
  - C. Restauro e risanamento conservativo
  - D. Ristrutturazione edilizia
2. **INTERVENTI MODIFICATIVI ED INTEGRATIVI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:**
  - E. Sopralzo
  - F. Ampliamento
  - G. Demolizione
3. **INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA:**
  - H. ricostruzione edilizia
4. **INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE:**
  - I. Nuova costruzione
5. **INTERVENTI DI OPERE MINORI O COMPLEMENTARI**
  - L. Pertinenze al servizio di edifici già esistenti
  - M. Impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti
  - N. occupazioni di suolo ed esposizioni di merci a cielo libero
  - O. demolizioni, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere
  - P. autorimesse pertinenziali
  - Q. Eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti
6. **DI INTERVENTO DI OPERE INTERNE**
  - R. Opere interne ai sensi dell'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
  - S. Opere interne ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493

## ARTICOLO 6. TIPI DI INTERVENTO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

### A. MANUTENZIONE ORDINARIA

Ai sensi del punto a) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli interventi di manutenzione ordinaria sono così definiti:

Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere

a) **FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

— Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- pulitura 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, comignoli
- riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura

— rifacimento delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi

b) **ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

— 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

c) **MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:**

— Nessuna

d) **TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

— L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

e) **FINITURE INTERNE** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

— Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture

f) **IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO—SANTARI:**

— Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.

g) **IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):

— Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

h) **EDIFICI INDUSTRIALI:**

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

## **B. MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Ai sensi del punto b) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli interventi di manutenzione straordinaria sono così definiti:

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico—sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso

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

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico—sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva — industriale, artigianale, commerciale e agricola — la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di

impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

— Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura

b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, letto):

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

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

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

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

— Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

— Riparazione e sostituzione

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO—SANTARI:

— Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico—sanitari.

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

— Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici

h) EDIFICI INDUSTRIALI:

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione Straordinaria:

— tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento

### C. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Ai sensi del punto c) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono così definiti:

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

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

Si distinguono due tipi di intervento:

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

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

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

### C1. RESTAURO

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

— alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione

— alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici

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

### C2. RISANAMENTO CONSERVATIVO

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) **FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

— Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio

— Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

b) **ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

— Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate

— E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale

— Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio

— Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio

— E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile

— Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche della quota dell'intradosso dell'ultimo solaio. Sono ammesse la trasformazione di tetto piano in tetto a falde ed il cambiamento dell'andamento delle falde stesse nel rispetto dei criteri generali e particolari

c) **MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:**

— Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento

— E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento

d) **TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

— Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi

— Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali, le variazioni 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

e) **FINITURE INTERNE** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

— Ripristino di tutte le finiture

— Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni

— Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio

f) **IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO—SANTARI:**

— Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico—sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b e d

g) **IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

— Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile

— In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio

#### D. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Ai sensi del punto d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli interventi di ristrutturazione sono così definiti:

*Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione delle pareti perimetrali dell'edificio.*

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

È ammesso cambiamento di destinazione d'uso, nei limiti stabiliti per ciascuna zona omogenea di Piano Regolatore Generale, ed è garantita la salvaguardia dei soli caratteri morfologici sostanziali (muri perimetrali ed altezze di gronda) dell'involucro edilizio. Gli interventi di ristrutturazione comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'insediamento di nuovi elementi ed impianti. In particolare la ristrutturazione è diretta ad effettuare interventi che riguardano il miglioramento della stabilità dell'edificio, dei servizi tecnologici, la modifica del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari, la variazione anche totale della destinazione d'uso del fabbricato, nei limiti indicati dalle Norme di Attuazione per ciascuna zona omogenea. È ammesso l'aumento di altezza interna di locali abitabili e abitati al fine del raggiungimento dell'altezza minima prevista dalle norme del Regolamento di Igiene e del Regolamento Edilizio, con possibilità, in questo caso, di sovralzare la linea di gronda della corrispondente quantità. Agli effetti della ristrutturazione edilizia, sono considerati volumi esistenti i fabbricati principali ed i rustici, gli accessori ed i porticati, purché chiusi su tre lati. Sono escluse superfetazioni di epoca recente, nonché ogni volume costruito in precario ed abusivo. Non sono posti limiti all'intervento nell'interno dell'involucro edilizio, nel rispetto della volumetria esistente e delle norme di Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e di ogni altra legge vigente.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) **FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

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

b) **ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

— Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate

— In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento di tutte le strutture 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

— È ammesso il rinnovo globale dell'edificio nei casi di impossibilità di conservazione delle strutture esistenti, subordinata alla presentazione di idonea perizia statica redatta da un tecnico qualificato ed abilitato, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni delle norme di zona

c) **MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:**

— Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni

— In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio

d) **TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

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

e) **FINITURE INTERNE** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

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

f) **IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO—SANTARI:**

— Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico—sanitari

g) **IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

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

## ARTICOLO 7. TIPI DI INTERVENTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente sono i seguenti:

### E. SOPRALZO

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

### F. AMPLIAMENTO

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntive in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate (isolamento a cappotto).

### G. DEMOLIZIONE

Gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette ad autorizzazione. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

## ARTICOLO 8. TIPI DI INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA

Gli interventi ricostruzione edilizia sono così definiti:

### H. RICOSTRUZIONE EDILIZIA

Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi comportano la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di SLP e di volume preesistenti, secondo modalità eventualmente specificate dallo strumento urbanistico.

## ARTICOLO 9. TIPI DI INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione sono così definiti:

**I. NUOVA COSTRUZIONE**

Si tratta di interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici (con la creazione di nuova SLP e/o superficie accessoria) ovvero di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati su aree inedificate.

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio—ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

**ARTICOLO 10. TIPI DI INTERVENTO DI OPERE MINORI O COMPLEMENTARI**

Si definiscono interventi relativi alle opere minori o complementari i seguenti interventi:

**L. PERTINENZE AL SERVIZIO DI EDIFICI GIÀ ESISTENTI**

Si definiscono pertinenze al servizio di edifici già esistenti, ai sensi dell'art. 7 della 25 marzo 1982, n. 94, i seguenti interventi:

- recinzioni: comprendono le recinzioni aperte o cieche, i muri di cinta e le cancellate aventi altezza non superiore a m 3,00, comprese le pensiline di ingresso ai cancelli che non devono superare all'intradosso della copertura l'altezza di m 4,00, nonché i muri di sostegno di qualunque natura e dimensione
- arredo urbano: comprende serre ornamentali, manufatti per accessi pedonali e carrai, arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.), insegne commerciali, vetrinette, bacheche e simili, installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili, manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti
- edilizia funeraria
- attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici e cabine di pubblici servizi
- verande, tettoie, pensiline, tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici, tende solari,
- impianti sportivi senza creazione di volume, quali piscine e campi da tennis, le piscine all'aperto, i campi da basket, quelli per il gioco delle bocce, ecc. Vengono compresi i volumi tecnici interrati, ma sono esclusi i manufatti di corredo che costituiscono volume, anche se interrati, quali spogliatoi e servizi igienici.

**M. IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO DI EDIFICI GIÀ ESISTENTI**

Si definiscono impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ai sensi dell'art. 7 della 25 marzo 1982, n. 94, i seguenti interventi:

- pozzi: comprendono sia le parti interrate che quelle fuori terra necessarie alla captazione ed all'alimentazione dei macchinari
- cabine e centraline, costituite dai manufatti edilizi che ospitano impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.

**N. OCCUPAZIONI DI SUOLO ED ESPOSIZIONI DI MERCI A CIELO LIBERO**

Si definiscono occupazioni di suolo ed esposizioni di merci a cielo libero, ai sensi dell'art. 7 della 25 marzo 1982, n. 94, i seguenti interventi:

- piazzali, cortili, giardini, pavimentazioni esterne, sistemazione aree libere, compresi gli impianti sotterranei
- esposizione di merci e di prodotti destinati alla vendita
- deposito e stoccaggio di materiali naturali, lavorati e non lavorati, ghiaia, ecc.

**O. DEMOLIZIONI, RINTERRI E SCAVI CHE NON RIGUARDINO LA COLTIVAZIONE DI CAVE O TORBIERE**

Si definiscono demolizioni, rinterrati e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, ai sensi dell'art. 7 della 25 marzo 1982, n. 94, i seguenti interventi:

- scavi preordinati all'esecuzione di opere edilizie, di bonifiche agrarie
- terrazzamenti, livellamenti
- demolizione senza contestuale ricostruzione di edifici o di altri manufatti

**P. AUTORIMESSE PERTINENZIALI**

Si definiscono autorimesse o box pertinenziali, in armonia con quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dall'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, dall'articolo 41—sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dall'ultimo comma dell'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47:

- box pertinenziali al servizio delle unità immobiliari, nei limiti di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di volume. La pertinenzialità deve essere dimostrata con atto unilaterale d'obbligo allegato alla richiesta di provvedimento abilitativo.

**Q. ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI ESISTENTI**

Sono definiti interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio quelli disciplinati dall'articolo 7 della legge n. 13/1989 e successive modificazioni e integrazioni, leggi regionali e regolamenti applicativi.

Rientrano in questa categoria anche le seguenti opere esterne ai fabbricati:

- rampe esterne
- ascensori esterni o manufatti che alterano la sagoma degli edifici, compresi i relativi volumi tecnici

**ARTICOLO 11. TIPI DI INTERVENTO DI OPERE INTERNE**

Sono classificabili come opere interne gli interventi sugli edifici esistenti, residenziali o non, realizzati allo scopo di modificare la distribuzione interna dell'edificio interessato, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento Edilizio.

Essi sono definiti nei due modi seguenti:

**R. OPERE INTERNE AI SENSI DELL'ARTICOLO 26 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47**

Opere interne che:

- non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti
- non comportino aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari
- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone omogenee A del P.R.G., rispettino le originarie caratteristiche costruttive

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

**S. OPERE INTERNE AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 DELLA LEGGE 4 DICEMBRE 1993, N. 493**

Opere interne di singole unità immobiliari che

- non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti
- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile

**CAPO II. I TIPI DI PROVVEDIMENTO E RELATIVI SOGGETTI**

**ARTICOLO 12. INTERVENTO DIRETTO: TIPI DI PROVVEDIMENTO ABILITATIVO**

Ogni intervento diretto è soggetto, nel rapporto con il comune, a provvedimento abilitativo su esplicita istanza dell'interessato secondo specifico regime giuridico definito dalla legislazione nazionale e regionale vigente e dalle presenti norme, che prevede i seguenti casi:

- interventi soggetti comunicazione semplice
- interventi soggetti a comunicazione per l'esecuzione di opere interne
- interventi soggetti a denuncia di inizio attività
- interventi soggetti ad autorizzazione edilizia
- interventi soggetti a concessione edilizia

**ARTICOLO 13. I SOGGETTI LEGITTIMATI A RICHIEDERE IL PROVVEDIMENTO ABILITATIVO E I PROCEDIMENTI CONNESSI**

I soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia, dichiarazione di inizio attività, denuncia di opere interne, comunicazione semplice e comunica-

nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali sono i seguenti:

**A. COMUNICAZIONE SEMPLICE, CONCESSIONE EDILIZIA, AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ, OPERE INTERNE DI CUI ALL'ART. 26, L. 47/85:**

La concessione edilizia può essere richiesta dal proprietario o da chi ne ha titolo. I soggetti aventi titolo sono i seguenti:

- il proprietario (art. 4, L. 28/01/77, n. 10)
- il condominio per quanto concerne i beni comuni
- il singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino)
- il rappresentante volontario laddove nominato
- il rappresentante legale
- il titolare di diritto di superficie
- l'usufruttuario
- l'enfiteuta
- il titolare di diritto di servitù
- l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (in base alla legge 3 maggio 1982, n. 203)
- il concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione
- il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù
- il concessionario di miniere
- il locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali
- i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub—procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo

**B. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:**

- proprietario, possessore o detentore (art. 7, L. 29/06/1939, n. 1497)

**C. AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

- proprietario (articolo 12 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267)

**D. PIANI ATTUATIVI:**

— per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta dev'essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari. Fanno eccezione le proposte di piano di recupero, per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a 3/4 del valore catastale degli immobili interessati ai sensi dell'articolo 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457

**E. ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:**

- coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo.

**ARTICOLO 14. INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI COMUNICAZIONE SEMPLICE: ELENCO**

Sono soggetti interventi soggetti comunicazione semplice le seguenti attività:

1. Opere di manutenzione ordinaria (art. 31 l. 457/1978, lett. b)
2. Opere di abbattimento delle barriere architettoniche con opere interne nelle parti comuni dei condomini (legge 9 gennaio 1989, n. 13)

3. Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché la destinazione d'uso sia ammessa nella zona omogenea dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

#### ARTICOLO 15. INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI COMUNICAZIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE INTERNE: ELENCO

Sono interventi soggetti comunicazione semplice le opere interne descritte all'Articolo 11, sub R ai sensi dell'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero:

- non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti
- non comportino aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari
- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone omogenee A del P.R.G., rispettino le originarie caratteristiche costruttive

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

#### ARTICOLO 16. INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE: ELENCO

Sono soggetti ad autorizzazione le seguenti attività, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli della legge 1° giugno 1939, n. 1089:

- a) Manutenzione straordinaria (ai sensi dell'art. 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457) definita dall'Articolo 6 del presente Regolamento Edilizio
- b) Restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ai fini del loro recupero abitativo (ai sensi dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n. 94) definita dall'Articolo 6 del presente Regolamento Edilizio
- c) Pertinenze al servizio di edifici esistenti non sottoposti ai vincoli della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (ai sensi dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n. 94) definita dall'Articolo 10 del presente Regolamento Edilizio
- d) Impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti non sottoposti ai vincoli della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (ai sensi dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n. 94) definiti dall'Articolo 10 del presente Regolamento Edilizio
- e) Demolizione senza contestuale ricostruzione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere non sottoposti ai vincoli della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (ai sensi dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n. 94) definiti dall'Articolo 10 del presente Regolamento Edilizio
- f) Occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero non sottoposti ai vincoli della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (ai sensi dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n. 94) definiti dall'Articolo 10 del presente Regolamento Edilizio
- g) Opere ed interventi di natura edilizia ed urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate (ai sensi dell'articolo 2 della legge 5 marzo 1982, n. 62)
- h) Parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari (ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122) definiti dall'Articolo 10 del presente Regolamento Edilizio
- i) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (ai sensi dell'articolo 7 della legge 9 gennaio 1989, n. 13) definiti dall'Articolo 10 del presente Regolamento Edilizio
- l) Impianti di disinquinamento (ai sensi dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1979, n. 650)
- m) Opere di arredo urbano ed installazione di insegne pubblicitarie (quali pertinenze ai sensi dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n. 94) definite dall'Articolo 10 del presente Regolamento Edilizio
- n) VARIANTI

#### ARTICOLO 17. INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ: ELENCO

Sono soggetti a denuncia di inizio dell'attività le seguenti attività di trasformazione urbanistica, anche se non pertinenziali, in ogni zona omogenea del P.R.G. e, limitatamente alla zona A, non modifichino la destinazione d'uso:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo definite dall'Articolo 6 del presente Regolamento Edilizio, per qualunque destinazione d'uso
- 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, definite dall'Articolo 10 del presente Regolamento Edilizio
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate definite dall'Articolo 10 del presente Regolamento Edilizio

d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetri definite dall'Articolo 10 del presente Regolamento Edilizio

e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, definite dall'Articolo 11, sub B) del presente Regolamento Edilizio

f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici, definiti dall'Articolo 10 del presente Regolamento Edilizio

g) varianti a concessioni edilizie 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, definiti dall'Articolo 10 del presente Regolamento Edilizio

È fatta salva la possibilità di chiedere al comune, in alternativa alla presentazione della denuncia di inizio dell'attività, l'autorizzazione prevista dall'Articolo 16 del presente Regolamento Edilizio per le opere ivi ammesse.

La denuncia di inizio dell'attività non è ammessa nei seguenti casi:

— riguardi opere da eseguirsi su immobili vincolati con specifico provvedimento amministrativo assunto secondo le procedure di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394(1). Nel caso di interventi in ambiti vincolati dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, la D.L.A. è comunque esperibile per opere interne, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi o l'esteriore aspetto degli edifici nonché per gli interventi finalizzati all'attività agro—silvo—pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per opere edilizie o altre opere civili e che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

— quando il P.R.G. o gli eventuali strumenti urbanistici attuativi prevedono specifiche discipline di tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico—archeologiche, storico—artistiche, storico—architettoniche e storico—testimoniali

— riguardi opere da eseguirsi in piani paesistici o paesistico—territoriali aventi la valenza di cui all'articolo 1—bis della legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183 (2),

La denuncia di inizio dell'attività è ammessa per gli immobili soggetti alle disposizioni della legge 8 agosto 1985, n. 431; in questo caso deve essere preceduta dall'autorizzazione rilasciata dal comune ai sensi dell'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, con le procedure della legge regionale 9 giugno 1997, n. 18 descritte all'Articolo 33 del presente Regolamento Edilizio.

## ARTICOLO 18. INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA: ELENCO

Sono soggetti a concessione edilizia le seguenti attività di trasformazione urbanistica:

a) Ristrutturazioni definite dall'Articolo 6 del presente Regolamento Edilizio, per qualunque destinazione d'uso

b) Sopralzo e Ampliamento, definiti dall'Articolo 7 del presente Regolamento Edilizio, per qualunque destinazione d'uso e nei casi per i quali non è ammessa la autorizzazione o la denuncia di inizio dell'attività

c) Ricostruzione edilizia, definita dall'Articolo 8 del presente Regolamento Edilizio, per qualunque destinazione d'uso

d) Nuove costruzioni definite dall'Articolo 9 del presente Regolamento Edilizio, per qualunque destinazione d'uso

e) In zone vincolate: varianti a concessioni edilizie 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

f) Varianti minime ai sensi dell'art. 15 l. 47/1985 descritte successivamente

(1) Legge quadro sulle aree protette

(2) (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo)

## CAPO III. DOMANDE E CORREDO

### ARTICOLO 19. DOMANDA E SOTTOSCRIZIONE DI PROVVEDIMENTO EDILIZIO

Al fine di ottenere un provvedimento abilitativo, i soggetti legittimati ai sensi del precedente Articolo 13 devono sottoscrivere e presentare, a seconda dei casi, domande di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o paesaggistica, di approvazione di piano attuativo, denunce di inizio dell'attività, comunicazioni di opere interne ex articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e comunicazioni semplici su moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale.

Deve essere allegata la documentazione a corredo individuata dal presente Regolamento Edilizio con apposito elenco dei documenti ed elaborati allegati - grafici e non grafici. La domanda ed il relativo corredo dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

La documentazione di tutte le opere edilizie, con esclusione delle opere di manutenzione ordinaria, deve essere sottoscritta anche dal progettista o dai progettisti e dal direttore dei lavori, che devono essere persone iscritte agli Albi Professionisti che abilitano all'esercizio di tali attività.

Nella domanda o nella comunicazione vanno, altresì, indicati, laddove possibile, i controinteressati, titolari di diritti reali (ad esempio frontista o confinante) al fine di consentire loro la partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90.

Assieme alla documentazione, o successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere trasmessa comunicazione del nome dell'assuntore dei lavori (impresa individuale o società, iscritte alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura) che dovrà sottoscrivere la comunicazione stessa e dichiarare di conoscere gli elaborati di progetto oggetto di concessione.

Al fine di facilitare la notifica dei provvedimenti è necessario che il soggetto richiedente, qualora sia residente in altro comune, elegga domicilio nel territorio del Comune a cui rivolge la domanda.

Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, dovranno essere tempestivamente segnalate al Comune e debitamente sottoscritte.

### ARTICOLO 20. ESECUZIONE DI OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE SEMPLICE

L'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria è soggetta a comunicazione semplice che consiste nella presentazione al comune, prima dell'esecuzione delle opere stesse, di una comunicazione sottoscritta contenente:

- a) dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente,
- b) estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, o fotocopia, con colorazione dell'immobile interessato
- c) elenco delle opere da eseguire
- d) documentazione fotografica

### ARTICOLO 21. CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE

Alla domanda di autorizzazione devono essere allegati, pena l'inammissibilità, i seguenti documenti ed elaborati:

#### A. DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE

La domanda di provvedimento abilitativo deve essere preceduta, ove ricorra il caso, dai seguenti nulla osta od autorizzazioni:

- a) Per i progetti relativi agli edifici vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089: nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici nonché della Soprintendenza Archeologica.
- b) Per i progetti relativi agli edifici vincolati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 o della legge 8 agosto 1985, n. 431: autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune.
- c) Per i progetti relativi ad interventi che ricadono in aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267: autorizzazione di cui all'articolo 7 della medesima legge, rilasciato dall'ente territorialmente competente (Comunità Montana o Provincia)
- d) Per i progetti relativi ad interventi di tipo minore che ricadono in aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267: autorizzazione di cui all'articolo 7 della medesima legge, rilasciato dal comune ai sensi della legge regionale 5 aprile 1976, n. 8 modificata dalla legge regionale 22 dicembre 1989, n.80
- e) Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. 10 agosto 1988, n. 377 e dalle leggi regionali in materia di impatto e compatibilità ambientale, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o

interattive interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico; valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349 e successivi decreti attuativi e della legislazione regionale in materia

i) Per i progetti relativi ad interventi che non siano di manutenzione ordinaria o di rifinitura che ricadono in zone sismiche nelle quali siano intervenuti od intervengano lo Stato o la Regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni; autorizzazione dell'ufficio del genio civile, ai sensi dell'articolo 2 della legge 25 novembre 1962, n. 1684 e dell'articolo 2 della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

## B. DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

### B1. INDIVIDUAZIONE

a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori

b) dati di condono, costituiti da: dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di concessione a sanatoria, di cui agli articoli 31 e seguenti della legge 28 febbraio 1985, n. 47, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione

c) dati urbanistici, costituiti da: stralci del P.R.G. e degli eventuali piani attuativi con evidenziata l'area o l'immobile oggetto di intervento ed estratti Norme Tecniche di Attuazione relative alla zona omogenea interessata

d) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà

e) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva

### B2. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO

f) planimetria generale stato di fatto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1:500, contenente: perimetro dell'area e dimostrazione della sua superficie; ampiezza e toponomastica delle strade; perimetro degli edifici esistenti sull'area e di eventuali costruzioni confinanti con relative distanze ed altezze; eventuali presenze vegetali (alberature, cespugli, aiuole, ecc.) con indicazione delle relative essenze; opere di urbanizzazione primaria; allacciamenti ai pubblici servizi

g) rilievo fotografico, costituito da: documentazione fotografica dell'area e del suo contesto, possibilmente a colori, riportata su cartoncino formato UNI A4

h) rilievo edifici, costituito da tavola in scala non inferiore all'1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) contenente: piante di tutti i piani con attuali destinazioni d'uso di ogni locale; sezioni più significative; prospetti

### B3. DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

i) planimetria generale di progetto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1:200, contenente la pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante: schema della rete di alimentazione e di smaltimento delle acque con le l'indicazione delle posizioni di prelievo e di emissione nelle reti esistenti; progetto di utilizzazione, sistemazione e dimensionamento delle aree a verde e delle aree permeabili; arredo degli spazi scoperti, compresi alberi, aiuole, arredo urbano; sistemazione e dimensionamento degli spazi per parcheggio; identificazione del luogo di raccolta dei rifiuti solidi urbani e sue caratteristiche tecniche; percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita con ingressi veicolari, passi carrabili, rampe carrabili e rapporto con le strade ed i marciapiedi esterni

l) disegni di progetto, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, contenente: piante quotate di ogni piano della costruzione, anche non abitabile con indicazione specifica della destinazione d'uso di tutti i vani, accessori, volumi tecnici e serramenti: coperture, comignoli, antenne; prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori; sezioni trasversali e longitudinali

m) disegni di confronto, da presentare solo per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, con individuate, con diversa grafia, le strutture da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, contenenti: piante di ogni piano; prospetti di tutte le fronti; sezioni trasversali e longitudinali

### B4. DOCUMENTAZIONE STATISTICA

n) eventuale modello ISTAT/201

### B5. DOCUMENTAZIONE DI VERIFICA TECNICA, IGIENICA ED IMPIANTISTICA

o) relazione tecnica urbanistica, ai fini della verifica di conformità urbanistica del progetto al P.R.G., ai suoi eventuali piani attuativi ed al presente Regolamento Edilizio, contenente: descrizione del progetto, verifica delle destinazioni d'uso consentite, tabelle di misurazione e di calcolo dei volumi e delle superfici,

con il riscontro con i dati e i parametri di P.R.C. e di piano attuativo relativi alla zona omogenea interessata dall'intervento, con espresso riferimento di ogni dato e di ogni misurazione alla documentazione di stato di fatto e di progetto elencata ai precedenti punti 3.2 e 3.3

o) documentazione per calcolo oneri concessori, ai fini della determinazione degli oneri concessori ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni (se dovuti), costituita da: calcolo delle SLP e/o dei volumi per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e, quando ricade, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti; calcolo delle superfici e compilazione della scheda di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10 per la determinazione del contributo sul costo di costruzione; computo metrico estimativo delle opere in progetto ai fini del calcolo del volume e della SLP virtuali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e, quando ricade, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti ovvero del contributo sul costo di costruzione

p) documentazione igienico-sanitaria, ai fini della verifica di conformità del progetto al Regolamento Locale di Igiene tipo ed alle altre norme di carattere igienico, contenente: alimentazione idrica, smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi, tabella con la dimensione di tutti i locali e dei serramenti ed il calcolo dei rapporti aeroilluminanti.

Per gli insediamenti produttivi la relazione deve contenere la seguente documentazione aggiuntiva: genere di attività produttiva da svolgere, numero di addetti, lavorazioni effettuate, materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati, flussi di traffico commerciale, verifica del rispetto della normativa vigente in materia di isolamento e protezione acustica ai sensi del D.P.C.M. 1° marzo 1991, tipo e recapito di ogni scarico, tipo di esalazioni e copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88, tipo di rifiuti prodotti; dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate rispettano tutte le disposizioni di legge vigente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico; impegnativa del progettista di assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate; eventuale altra documentazione prevista dalle norme vigenti in materia

q) documentazione di fruibilità, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche legge 9 gennaio 1989, n. 13, costituiti da: disegno integrativo contenente piante e sezioni in scala adeguata con percorsi, accessi, ascensori, servizi igienici, e quanto disposto dalle norme vigenti in merito ad accessibilità, fruibilità, visitabilità e adattabilità dei locali, degli edifici e degli spazi esterni; dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle norme vigenti in materia

r) documentazione sugli impianti, ai fini della verifica di conformità del progetto alla legge 5 marzo 1990, n. 46, costituita da: progetti redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti ai sensi della citata legge 5 marzo 1990, n. 46, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.

s) documentazione sul risparmio energetico, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia di risparmio energetico (legge 9 gennaio 1991, n. 10 e relativo regolamento di attuazione), costituita da: dichiarazione di impegno a depositare in comune, prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere e la relazione tecnica ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 oppure, se esistono i presupposti, dichiarazione del progettista attestante che l'intervento non è soggetto a verifica del risparmio energetico

t) documentazione sulla stabilità strutture, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia, ed in particolare alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti attuativi, costituita da: dichiarazione di impegno a depositare in comune, prima dell'inizio dei lavori, il progetto e il calcolo delle strutture in calcestruzzo armato o acciaio presso il comune corredato di perizia idrogeologica redatta da professionista abilitato (iscritto all'Albo) sulla base di appropriata indagine geotecnica e geognostica, corredati della documentazione prevista dalla legge 5 novembre 1971, n. 1086 oppure, se esistono i presupposti, dichiarazione del progettista attestante che le strutture progettate non sono soggette al suddetto deposito

u) documentazione sulla prevenzione incendi, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia di sicurezza antincendi, costituiti da: dichiarazione di impegno a depositare in comune, prima dell'inizio dei lavori, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, oppure, se esistono i presupposti, dichiarazione del progettista che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate; per le aziende produttive e gli edifici pubblici o aperti al pubblico, deve comunque essere predisposta planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc..)

#### C. DOCUMENTAZIONE TECNICA FINALE

Il verbale di ultimazione dei lavori deve essere corredato dai seguenti documenti:

- a) progetto esecutivo della fognatura così come eseguite
- b) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente
- c) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi

## **CORREDO DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA**

Alle domande di concessione edilizia devono essere allegati, pena l'inammissibilità, i seguenti documenti ed elaborati:

### **A. DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE**

La domanda di provvedimento abilitativo deve essere preceduta, ove ricorra il caso, dai seguenti nulla osta od autorizzazioni:

- a) Per i progetti relativi agli edifici vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089: nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici nonché della Soprintendenza Archeologica.
- b) Per i progetti relativi agli edifici vincolati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 o della legge 8 agosto 1985, n. 431: autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune.
- c) Per i progetti relativi ad interventi che ricadono in aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267: autorizzazione di cui all'articolo 7 della medesima legge, rilasciato dall'ente territorialmente competente (Comunità Montana o Provincia).
- d) Per i progetti relativi ad interventi di tipo minore che ricadono in aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267: autorizzazione di cui all'articolo 7 della medesima legge, rilasciato dal comune ai sensi della legge regionale 5 aprile 1976, n. 8 modificata dalla legge regionale 22 dicembre 1989, n.80.
- e) Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. 10 agosto 1988, n. 377 e dalle leggi regionali in materia di impatto e compatibilità ambientale, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico: valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349 e successivi decreti attuativi e della legislazione regionale in materia.
- f) Per i progetti relativi ad interventi che non siano di manutenzione ordinaria o di rifinitura che ricadono in zone sismiche nelle quali siano intervenuti od intervengano lo Stato o la Regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni: autorizzazione dell'ufficio del genio civile, ai sensi dell'articolo 2 della legge 25 novembre 1962, n. 1684 e dell'articolo 2 della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

### **B. DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE**

#### **B1. INDIVIDUAZIONE**

- a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori.
- b) dati di condono, costituiti da: dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di concessione a sanatoria, di cui agli articoli 31 e seguenti della legge 28 febbraio 1985, n. 47, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione.
- c) dati urbanistici, costituiti da: stralci del P.R.G. e degli eventuali piani attuativi con evidenziata l'area o l'immobile oggetto di intervento ed estratti Norme Tecniche di Attuazione relative alla zona omogenea interessata.
- d) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà.
- e) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva.

#### **B2. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO**

- f) planimetria generale stato di fatto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1: 500, contenente: perimetro dell'area e dimostrazione della sua superficie; ampiezza e toponomastica delle strade: perimetro degli edifici esistenti sull'area e di eventuali costruzioni confinanti con relative distanze ed altezze: eventuali presenze vegetali (alberature, cespugli, aiuole, ecc.) con indicazione delle relative essenze: opere di urbanizzazione primaria; allacciamenti ai pubblici servizi.
- g) rilievo fotografico, costituito da: documentazione fotografica dell'area e del suo contesto, possibilmente a colori, riportata su cartoncino formato UNI A4.
- h) rilievo edifici, costituito da tavola in scala non inferiore all'1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) contenente: piante di tutti i piani con attuali destinazioni d'uso di ogni locale; sezioni più significative; prospetti.

#### **B3. DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO**

- i) planimetria generale di progetto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1: 200, contenente la pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante: schema della rete di alimentazione e di

smaltimento delle acque con le l'indicazione delle posizioni di piante esistenti; progetto di utilizzazione, sistemazione e dimensionamento delle aree permeabili; arredo degli spazi scoperti, compresi alberi, aiuole, arredo urbano; sistemazione e dimensionamento degli spazi per parcheggio; identificazione del luogo di raccolta dei rifiuti solidi urbani e sue caratteristiche tecniche; percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita con ingressi veicolari, passi carrabili, rampe carrabili e rapporto con le strade ed i marciapiedi esterni

l) disegni di progetto, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, contenente: piante quotate di ogni piano della costruzione, anche non abitabile con indicazione specifica della destinazione d'uso di tutti i vani, accessori, volumi tecnici e serramenti; coperture, comignoli, antenne; prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori; sezioni trasversali e longitudinali

m) disegni di inserimento ambientale, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, contenenti almeno un prospetto insistente su strade o altri spazi pubblici esteso ai prospetti degli edifici laterali per una profondità pari alla metà della lunghezza del fronte interessato dal progetto. Per gli interventi in zona A o in altra zona con vincoli ambientali o per edifici con vincolo di tutela, i disegni devono essere riferiti a tutti i prospetti, estesi agli edifici laterali su tutti i lati, per una profondità adeguata

n) disegni prospettici, assonometrie e altre forme di rendering; possono essere necessari per particolari situazioni di caratterizzazione ambientale.

#### B4. DOCUMENTAZIONE STATISTICA

o) eventuale modello ISTAT/V201

#### B5. DOCUMENTAZIONE DI VERIFICA TECNICA, IGIENICA ED IMPIANTISTICA

p) relazione tecnica urbanistica, ai fini della verifica di conformità urbanistica del progetto al P.R.G., ai suoi eventuali piani attuativi ed al presente Regolamento Edilizio, contenente: descrizione del progetto, verifica delle destinazioni d'uso consentite, tabelle di misurazione e di calcolo dei volumi e delle superfici, con il riscontro con indici e parametri di P.R.G. e di piano attuativo relativi alla zona omogenea interessata dall'intervento, con espresso riferimento di ogni dato e di ogni misurazione alla documentazione di stato di fatto e di progetto elencata ai precedenti punti C.2 e C.3

q) documentazione per calcolo oneri concessori, ai fini della determinazione degli oneri concessori ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni (se dovuti), costituita da: calcolo delle SLP e/o dei volumi per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e, quando ricade, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti; calcolo delle superfici e compilazione della scheda di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10 per la determinazione del contributo sul costo di costruzione; computo metrico estimativo delle opere in progetto ai fini del calcolo del volume e della SLP virtuali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e, quando ricade, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti ovvero del contributo sul costo di costruzione

r) documentazione igienico-sanitaria, ai fini della verifica di conformità del progetto al Regolamento Locale di Igiene tipo ed alle altre norme di carattere igienico, contenente: alimentazione idrica, smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi, tabella con la dimensione di tutti i locali e dei serramenti ed il calcolo dei rapporti aeroilluminanti.

Per gli insediamenti produttivi la relazione deve contenere la seguente documentazione aggiuntiva: genere di attività produttiva da svolgere, numero di addetti, lavorazioni effettuate, materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati, flussi di traffico commerciale, verifica del rispetto della normativa vigente in materia di isolamento e protezione acustica ai sensi del D.P.C.M. 1° marzo 1991, tipo e recapito di ogni scarico, tipo di esalazioni e copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88, tipo di rifiuti prodotti; dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate rispettano tutte le disposizioni di legge vigente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico; impegnativa del progettista di assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate; eventuale altra documentazione prevista dalle norme vigenti in materia

s) documentazione di fruibilità, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche legge 9 gennaio 1989, n. 13, costituiti da: disegno integrativo contenente piante e sezioni in scala adeguata con percorsi, accessi, ascensori, servizi igienici, e quanto disposto dalle norme vigenti in merito ad accessibilità, fruibilità, visitabilità e adattabilità dei locali, degli edifici e degli spazi esterni; dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle norme vigenti in materia

t) documentazione sugli impianti, ai fini della verifica di conformità del progetto alla legge 5 marzo 1990, n. 46, costituita da: progetti redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti ai sensi della citata legge 5 marzo 1990, n. 46, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.

u) documentazione per interventi in zona agricola, ai fini della verifica di conformità del progetto in zona agricola alla legge regionale 7 giugno 1980, n. 93, costituita da: planimetria dell'esatta conformazione dell'azienda agricola, con indicazione degli edifici esistenti e di progetto, suddivisi in abitazioni e infrastrutture; relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, con relativi

vi conteggi di superficie dell'immobile, il volume delle residenze e di superficie coperta delle infrastrutture: atto di vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori ed espressamente attestate dal comune debitamente registrato e trascritto; atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, debitamente registrato e trascritto.

— Nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale (concessione gratuita): certificato di iscrizione all'Albo Provinciale degli imprenditori agricoli.

— Nel caso di titolare o legale rappresentante di azienda agricola (concessione onerosa): specifica certificazione disposta dal competente servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione (ora S.T.A.P.) che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

v) documentazione sul risparmio energetico, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia di risparmio energetico (legge 9 gennaio 1991, n. 10 e relativo regolamento di attuazione), costituita da: dichiarazione di impegno a depositare in comune, prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere e la relazione tecnica ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 oppure, se esistono i presupposti, dichiarazione del progettista attestante che l'intervento non è soggetto a verifica del risparmio energetico

w) documentazione sulla stabilità strutture, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia, ed in particolare alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti attuativi, costituita da: dichiarazione di impegno a depositare in comune, prima dell'inizio dei lavori, il progetto e il calcolo delle strutture in calcestruzzo armato o acciaio presso il comune corredato di perizia idrogeologica redatta da professionista abilitato (iscritto all'Albo) sulla base di appropriata indagine geotecnica e geognostica, corredati della documentazione prevista dalla legge 5 novembre 1971, n. 1086 oppure, se esistono i presupposti, dichiarazione del progettista attestante che le strutture progettate non sono soggette al suddetto deposito

x) documentazione sulla prevenzione incendi, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia di sicurezza antincendi, costituiti da: dichiarazione di impegno a depositare in comune, prima dell'inizio dei lavori, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, oppure, se esistono i presupposti, dichiarazione del progettista che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate: per le aziende produttive e gli edifici pubblici o aperti al pubblico, deve comunque essere predispesa planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc..)

### C. DOCUMENTAZIONE TECNICA FINALE

Il verbale di ultimazione dei lavori deve essere corredato dai seguenti documenti:

- a) progetto esecutivo della fognatura così come eseguite
- b) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente
- c) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi

## ARTICOLO 23. RESPONSABILITÀ, VERIFICHE E ASSEVERAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI CORREDO A DOMANDE, D.I.A. E COMUNICAZIONI

È attribuita al progettista la responsabilità civile e penale in merito alla veridicità di quanto riportato nei documenti ed elaborati allegati alle domande di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o paesaggistica, di approvazione di piano attuativo, alle denunce di inizio dell'attività, alle comunicazioni di opere interne ex articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e alle comunicazioni semplici.

La verifica della documentazione presentata è attribuita all'ufficio tecnico comunale e, limitatamente agli aspetti igienico-sanitari all'A.S.L. competente per territorio.

È ammessa l'autocertificazione relativa alle verifiche di conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché alle indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria di fabbricati esistenti, distanze di edifici esistenti dal confine, ecc.) da parte dell'interessato e/o del progettista.

In tal caso i documenti di verifica riportati in elenco saranno preceduti da una attestazione chiara ed esplicita da parte dell'interessato e/o del progettista della sussistenza dei dati di fatto dedotti o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto.

## ARTICOLO 24. CORREDO DELLE DENUNCE DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ

Alla denuncia devono essere allegati, pena l'inammissibilità, i seguenti documenti ed elaborati:

### A. COMUNICAZIONE A FIRMA DELL'AVENTE TITOLO

a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori

b) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà

c) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva

d) dati dell'impresa, costituiti da anagrafici, sede legale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione alla Camera di Commercio dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

#### B. ASSEVERAZIONE

— relazione asseverata a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale

#### C. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO E DI PROGETTO

a) planimetria generale stato di fatto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1:500, contenente: perimetro dell'area e dimostrazione della sua superficie; ampiezza e toponomastica delle strade; perimetro degli edifici esistenti sull'area e di eventuali costruzioni confinanti con relative distanze ed altezze; eventuali presenze vegetali (alberature, cespugli, aiuole, ecc.) con indicazione delle relative essenze; opere di urbanizzazione primaria; allacciamenti ai pubblici servizi

b) rilievo fotografico, costituito da: documentazione fotografica dell'area e del suo contesto, possibilmente a colori, riportata su cartoncino formato UNI A4

c) rilievo edifici, costituito da tavola in scala non inferiore a 1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) contenente: piante di tutti i piani con attuali destinazioni d'uso di ogni locale; sezioni più significative; prospetti

d) planimetria generale di progetto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1:200, contenente la pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante: schema della rete di alimentazione e di smaltimento delle acque con le indicazioni delle posizioni di prelievo e di emissione nelle reti esistenti; progetto di utilizzazione, sistemazione e dimensionamento delle aree a verde e delle aree permeabili; arredo degli spazi scoperti, compresi alberi, aiuole, arredo urbano; sistemazione e dimensionamento degli spazi per parcheggio; identificazione del luogo di raccolta dei rifiuti solidi urbani e sue caratteristiche tecniche; percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita con ingressi veicolari, passi carrabili, rampe carrabili e rapporto con le strade ed i marciapiedi esterni

e) disegni di progetto, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, contenente: piante quotate di ogni piano della costruzione, anche non abitabile con indicazione specifica della destinazione d'uso di tutti i vani, accessori, volumi tecnici e serramenti; coperture, comignoli, antenne; prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori; sezioni trasversali e longitudinali

f) disegni di confronto, da presentare solo per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, con individuate, con diversa grafia, le strutture da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, contenenti: piante di ogni piano; prospetti di tutte le fronti; sezioni trasversali e longitudinali

#### 4. DOCUMENTAZIONE FINALE

— Il progettista abilitato dovrà emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

### ARTICOLO 25. CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE PAESISTICA

Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità, i seguenti documenti ed elaborati:

#### A. INDIVIDUAZIONE

a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori

b) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà

c) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva

### B. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO

1. Planimetria quotata nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000 in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare.

2. Fotopiano se esistente.

3. Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.

4. Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1: 100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.).

5. Piano quotato almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio o oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre.

6. Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione:

6.1 indagini geologiche

6.2 ricerche storiche,

6.3 indagine sulla vegetazione

6.4 ecc.

### C. ELABORATI DI PROGETTO

1. Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000).

2. Piante e prospetti e sezioni significative in scala 1: 100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale.

3. Particolari costruttivi significativi in scala 1:20.

4. Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate.

5. Ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzii l'inserimento nel contesto paesistico.

6. Rappresentazione prospettica o assonometrica dell'intervento.

7. Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato al vincolo

8. Relazione tecnica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio.

## ARTICOLO 26. CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI MINORI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

La domanda al comune di autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 può essere riferita solo alle opere delegate ai comuni ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 5 aprile 1976, n. 8 così come modificato ed integrato dall'articolo 19 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 80, ossia nei seguenti casi:

- a) intervento su edifici già esistenti per ampliamenti non superiori ai 200 mq
- b) posa in opera di cartelli e recinzioni
- c) posa in opera di fognature e condotte idriche totalmente interrato, linee elettriche di tensione non superiore a 15 Kw, linee di telecomunicazione e reti locali di distribuzione di gas
- d) intervento di sistemazione idraulico—forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro—silvo—pastorale comportante scavo e movimento di terra non superiore a 50 mc

Alla domanda devono essere allegati, pena l'invalidità, i seguenti documenti ed elaborati:

### A. INDIVIDUAZIONE

a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori

b) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà

c) dati di proprietà, costituiti dal titolo di progetto o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva

#### B. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO

- a) planimetria quotata in scala non inferiore a 1:2000 con individuazione dell'area oggetto di intervento
- b) eventuali piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 per gli edifici che si intendono ampliare o modificare

#### C. ELABORATI DI PROGETTO

- c) progetto descritto con piante, prospetti e sezioni in scala 1:100
- d) relazione tecnica descrittiva delle opere che si intendono effettuare, con i calcoli necessari e loro dimostrazioni, relativi sia alle costruzioni ammesse che dei movimenti di terra previsti, la destinazione dei materiali di risulta

— Vista la pubblicazione della richiesta di autorizzazione all'Albo Pretorio comunale avvenuta per 15 giorni

— Vista la compilazione del modello 1 allegato alla Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 80, nonché l'istruttoria del Tecnico Comunale

### ARTICOLO 27. CORREDO DELLE DOMANDE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità, i seguenti documenti ed elaborati indicati dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997:

#### A. PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE

1. Stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento nel caso in cui si tratti di comuni dotati di P.P.A.;
2. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
3. Stralcio dell'Azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
4. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
5. Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
6. Progetto planovolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
7. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
8. Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione;

#### B. PIANI ATTUATIVI IN AREE EDIFICATE

1. Stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento nel caso in cui si tratti di comuni dotati di P.P.A.;
2. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
3. Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
4. Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
5. Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;

6. Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive di attuazione, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;

7. Progetto urbanistico—architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;

8. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;

9. Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;

10. Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche.

## CAPO IV. IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

### ARTICOLO 28. CONSEGNA DELLE DOMANDE, DELLE D.I.A. E DELLE COMUNICAZIONI

Le domande di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o paesaggistica, le denunce di inizio dell'attività, le comunicazioni di opere interne ex articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e le comunicazioni semplici, devono essere consegnate all'Ufficio Protocollo del comune. Questo verifica la corrispondenza tra l'elenco indicato sulla domanda e gli elaborati stessi prodotti. Nel caso in cui siano riscontrate irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.

Della presentazione della domanda viene rilasciata ricevuta con l'indicazione del protocollo d'ingresso. Viene altresì comunicato all'interessato il nome del responsabile del procedimento e del responsabile del servizio che emanerà il provvedimento finale, cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie.

La domanda viene successivamente trasmessa all'ufficio tecnico comunale che provvede alla sua classificazione in protocolli distinti per le istanze relative ad atti abilitativi di natura edilizia, per quelle dirette all'approvazione di piani attuativi e per quelle relative alla richiesta di autorizzazione paesaggistica o di svincolo idrogeologico delegato al comune.

L'esame successivo delle domande avverrà secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

Al fine di garantire ai controinteressati la partecipazione al procedimento, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241, viene data pubblicità alla domanda stessa con la pubblicazione all'Albo Pretorio per giorni quindici. Il responsabile del procedimento dà conto di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.

Il responsabile del procedimento viene a ciò incaricato dal responsabile del servizio. Esso deve far parte dell'ufficio tecnico comunale, ed essere dipendente o incaricato. Sono fatte salve le disposizioni in materia espresse dalle norme regolamentari organizzative del comune.

### ARTICOLO 29. ISTRUTTORIA ED ESECUZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ

#### A. ISTRUTTORIA

L'istruttoria è affidata al responsabile del procedimento ed è rivolta al solo esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la loro legittimità ed in particolare alla verifica che la D.I.A.:

- sia effettuata in aree soggette a vincoli ambientali e di P.R.G. che la vietano
- riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai Regolamenti edilizi vigenti;
- non sia accompagnata dalla relazione asseverata dal progettista abilitato oppure la relazione proven- ga da professionista non abilitato.

In caso di riscontro di lievi irregolarità nella presentazione delle D.I.A., il comune — entro venti giorni dal ricevimento — notifica agli interessati invito a sospendere i lavori ed a produrre, entro giorni trenta, la documentazione integrativa, le rettifiche o quant'altro necessario alla sua regolarizzazione. Scaduto detto termine, la D.I.A. viene considerata come non presentata.

È fatta sempre salva la facoltà del Comune di verificare la legittimità delle denunce di inizio dell'attività anche dopo venti giorni dalla loro presentazione.

In caso di riscontro di gravi irregolarità la denuncia viene considerata come non presentata ed i lavori eventualmente eseguiti verranno classificati come opere abusive, con l'applicazione delle norme ad essi corrispondenti.

#### B. ESECUZIONE

I lavori elencati nella denuncia di inizio dell'attività devono essere iniziati non prima di 20 giorni dalla consegna al comune della D.I.A. e devono essere ultimati entro anni tre.

#### C. PUBBLICAZIONE

La D.I.A. viene pubblicata all'Albo del comune per 15 giorni consecutivi perché chiunque ne prenda visione ed effettuare eventuale ricorso giurisdizionale. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

### ARTICOLO 30. ISTRUTTORIA ED ESECUZIONE DELLA COMUNICAZIONE EX ART. 26, L. 47/85

#### A. ISTRUTTORIA

L'istruttoria per le comunicazioni di opere interne ai sensi dell'articolo 26 della legge 47 è affidata al responsabile del procedimento ed è rivolta al solo esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la loro legittimità.

In caso di riscontro di lievi irregolarità nella presentazione delle comunicazioni, il comune notifica agli interessati invito a sospendere i lavori ed a produrre, entro giorni trenta, la documentazione integrativa, le rettifiche o quant'altro necessario alla sua regolarizzazione. Scaduto il termine la comunicazione viene considerata come non presentata.

In caso di riscontro di gravi irregolarità la comunicazione viene considerata come non presentata ed i lavori eventualmente eseguiti verranno classificati come abusivi, con l'applicazione delle misure previste dalle norme vigenti in materia e ad essi corrispondenti.

#### B. ESECUZIONE

I lavori elencati nella comunicazione di opere interne possono essere iniziati immediatamente dopo la consegna al comune e devono essere ultimati entro anni tre.

#### C. PUBBLICAZIONE

La denuncia di opere interne viene pubblicata all'Albo del comune per 15 giorni consecutivi perché chiunque ne prenda visione ed effettuare eventuale ricorso giurisdizionale. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

### ARTICOLO 31. ISTRUTTORIA ED ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

#### A. ISTRUTTORIA

L'istruttoria per il procedimento di rilascio di concessione edilizia è affidata al responsabile del procedimento e deve essere conclusa entro settantacinque giorni dalla presentazione della domanda con le seguenti tre fasi:

##### 11. PRIMA FASE

La prima fase può durare al massimo giorni quindici a partire dalla presentazione della domanda.

In essa il responsabile del procedimento provvede all'esame della domanda presentata e dei documenti ed elaborati a questa allegati.

Entro questo termine il responsabile del procedimento può richiedere all'interessato l'integrazione e la regolarizzazione dei documenti e degli elaborati presentati, con riguardo ai soli documenti ed elaborati da allegare necessariamente alla domanda come indicati dal presente Regolamento Edilizio. Il termine decorre nuovamente dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini sopra indicati, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini.

##### 12. SECONDA FASE

La seconda fase può durare al massimo sessanta giorni a partire dalla presentazione della domanda. In essa il responsabile del procedimento cura l'istruttoria attraverso i seguenti passaggi successivi:

— completa l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia e della eventuale integrazione documentale richiesta nella prima fase

— convoca eventualmente una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni

— se occorre parere igienico—sanitario, trasmette la pratica all'A.S.L. competente per territorio ai fini del parere di competenza. La lettera di trasmissione all'A.S.L. deve indicare la data entro la quale la pratica deve essere restituita al comune ai fini del rispetto dei termini previsti dal presente articolo e che comunque non può essere superiore a trenta giorni, trascorsi i quali non si produce interruzione dei termini, ma la responsabilità oggettiva per la mancata osservanza dei termini stessi viene riferita all'A.S.L. medesima

— redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico—giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, calcola l'eventuale contributo concessorio

— convoca la Commissione Edilizia, che si dovrà esprimere entro sessanta giorni a partire dalla presentazione della domanda

La relazione di cui al comma precedente deve contenere almeno le seguenti valutazioni, suddivise in tre parti:

- 1) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
  - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione di domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
  - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni, ecc.)
  - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.)
  - le autorizzazioni, i nulla—osta, i permessi acquisiti
- 2) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento
- 3) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico—edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

Se nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda la Commissione Edilizia non si dovesse esprimere, si prescinde dal suo parere, ma il responsabile del procedimento deve redigere una relazione scritta al responsabile del servizio (competente ad emanare la concessione edilizia), indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

Ottenuto il parere della Commissione edilizia, il responsabile del procedimento predisporrà, entro dieci giorni dalla scadenza di sessanta giorni a partire dalla presentazione della domanda una motivata proposta diretta al responsabile del servizio per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

### A3. TERZA FASE.

Il responsabile del servizio rilascia la concessione edilizia entro quindici giorni dalla scadenza del termine di sessanta giorni a partire dalla presentazione della domanda, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni del P.R.C., dei suoi piani attuativi, del presente Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, ovvero ne dispone il diniego.

### **B. CONSEGNA ED ESECUZIONE**

Contestualmente all'emanazione della concessione edilizia il responsabile del servizio:

a) in caso di reiezione notifica il provvedimento negativo, accompagnata da motivazione congrua e dettagliata con l'indicazione delle norme di legge, di regolamento o di Norme Tecniche di Attuazione a cui si fa riferimento, a chi aveva formulato la domanda

b) in caso di provvedimento positivo, redige e notifica agli interessati un «avviso di emanazione della concessione edilizia» contenente:

- la data del provvedimento di concessione,
- le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata
- l'ammontare degli oneri concessori eventualmente dovuti (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione e contributo per lo smaltimento dei rifiuti) a norma dell'art. 5 e dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e relative modalità di versamento
- l'invito a versare al comune entro trenta giorni la prima quota di detto ammontare ed a ritirare successivamente, presso il comune, la concessione ed i relativi allegati

Il rilascio e l'efficacia della concessione sono subordinati al versamento del contributo nella misura prevista.

### **C. PUBBLICAZIONE**

La concessione edilizia viene pubblicata, dopo la sua emanazione, all'Albo del comune per 15 giorni consecutivi perché chiunque ne prenda visione e ricorrere contro il suo rilascio. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

### **D. DURATA E CONTENUTI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

Il termine per l'inizio dei lavori decorre dalla data di notifica dell'avviso di avvenuto rilascio della concessione edilizia di cui al precedente punto C e non può essere superiore ad un anno ed il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla stessa data.

Il mancato inizio delle opere nei termini prescritti comporta decadenza della concessione.

È possibile il rilascio di "proroga" alla concessione edilizia per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, solo nei seguenti casi:

— Impedimento grave (malattia, morte, fallimento, gravi problemi economici) del titolare o dell'impresa esecutrice;

— Gravi problematiche legate a fatti tecnici imprevisi e imprevedibili sorti durante l'esecuzione dei lavori (fatti di natura del luogo: idrogeologici, presenza di servizi sotterranei non prevedibili, impossibilità di rimozione o spostamento di condotte, tralicci, ecc.)

— Necessità di adeguamento del progetto per comprovate nuove esigenze del titolare o del subentrante (nuove esigenze funzionali del nuovo nucleo familiare o della nuova azienda, ecc.)

È possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, solo nei seguenti casi:

— volume interessato superiore a mc 5.000

— necessità di esecuzione di opere di consolidamento del terreno per una superficie superiore a mq 2.500

— necessità di demolizione di preesistenze di volume superiore a mc 5.000

— necessità di sbancamenti di volume superiore a mc 10.000

La concessione edilizia conterrà i seguenti elementi essenziali:

— generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda o, in caso di soggetto collettivo, della persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo

— i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione, ossia via e numero civico e mappali. Per le nuove costruzioni si indicheranno i mappali dei terreni vincolati al nuovo fabbricato. Nell'ipotesi di "Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo

— tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento, secondo la classificazione utilizzata dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale.

— data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata

— estremi e contenuto di autorizzazione, nulla—osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, anti-sismico, paesistico, monumentale)

— data del parere della Commissione Edilizia

— ammontare degli oneri concessori, se dovuti

— la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi dell'articolo 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241

— eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati

— indicazione dei termini per l'inizio dei lavori che non può essere superiore a un anno dalla data di notifica del provvedimento

— indicazione dei termini per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, che non può essere superiore a tre anni dalla data di notifica del provvedimento

— data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale

## ARTICOLO 32. ISTRUTTORIA ED ESECUZIONE DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

### A. ISTRUTTORIA

L'istruttoria per il procedimento di rilascio di autorizzazione edilizia è affidata al responsabile del procedimento e deve essere conclusa entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda.

#### AL PRIMA FASE

La prima fase può durare al massimo dieci giorni a partire dalla presentazione della domanda.

In essa il responsabile del procedimento provvede all'esame e alla presentazione dei documenti ed elaborati a questa allegati.

Entro questo termine il responsabile del procedimento può richiedere all'interessato l'integrazione e la regolarizzazione dei documenti e degli elaborati presentati, con riguardo ai soli documenti ed elaborati da allegare necessariamente alla domanda come indicati dal presente Regolamento Edilizio. Il termine decorre nuovamente dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini sopra indicati, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini.

#### **A2. SECONDA FASE.**

La seconda fase può durare al massimo cinquanta giorni a partire dalla presentazione della domanda. In essa il responsabile del procedimento cura l'istruttoria attraverso i seguenti passaggi successivi:

— completa l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia e della eventuale integrazione documentale richiesta nella prima fase

— convoca eventualmente una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni

— se occorre parere igienico-sanitario, trasmette la pratica all'A.S.L. competente per territorio ai fini del parere di competenza. La lettera di trasmissione all'A.S.L. deve indicare la data entro la quale la pratica deve essere restituita al comune ai fini del rispetto dei termini previsti dal presente articolo e che comunque non può essere superiore a trenta giorni, trascorsi i quali non si produce interruzione dei termini, ma la responsabilità oggettiva per la mancata osservanza dei termini stessi viene riferita all'A.S.L. medesima

— redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, calcola l'eventuale contributo concessorio e

La relazione di cui al comma precedente deve contenere almeno le seguenti valutazioni, suddivise in quattro parti:

1) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:

— il richiedente (legittimazione, titolo, elezione di domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto)

— l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni, ecc.)

— il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.)

— le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti

2) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento

3) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità

4) la quarta parte indica la proposta per l'emanazione del provvedimento conclusivo

Il responsabile del procedimento predisporrà, entro cinque giorni dalla scadenza di quaranta giorni a partire dalla presentazione della domanda una motivata proposta diretta al responsabile del servizio per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

#### **A3. TERZA FASE.**

Il responsabile del servizio rilascia la autorizzazione edilizia entro sessanta giorni a partire dalla presentazione della domanda, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni del P.R.G., dei suoi piani attuativi, del presente Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano.

### **B. CONSEGNA ED ESECUZIONE**

Contestualmente all'emanazione dell'autorizzazione edilizia il responsabile del servizio:

a) in caso di reiezione notifica il provvedimento negativo, accompagnata da motivazione congrua e dettagliata con l'indicazione delle norme di legge, di regolamento o di Norme Tecniche di Attuazione a cui si fa riferimento, a chi aveva formulato la domanda

b) in caso di provvedimento positivo, redige e notifica agli interessati un «avviso di emanazione della autorizzazione edilizia» contenente:

— la data del provvedimento di autorizzazione,

— le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata

— l'invito a ritirare, presso il comune, la autorizzazione ed i relativi allegati

L'istanza per l'autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il comune non si pronuncerà nel termine di sessanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al comune del loro inizio.

### **C. PUBBLICAZIONE**

L'autorizzazione edilizia viene pubblicata, dopo la sua emanazione, all'atto del comune per 10 giorni consecutivi perché chiunque ne prenda visione e ricorrere contro il suo rilascio. L'admissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

#### D. DURATA E CONTENUTI DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Il termine per l'inizio dei lavori decorre dalla data di notifica dell'avviso di avvenuto rilascio della autorizzazione edilizia di cui al precedente punto C e non può essere superiore a un anno ed il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla stessa data.

Il mancato inizio delle opere nei termini prescritti comporta decadenza della autorizzazione.

È possibile il rilascio di "proroga" alla autorizzazione edilizia per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, solo nei seguenti casi:

- Impedimento grave (malattia, morte, fallimento, gravi problemi economici) del titolare o dell'impresa esecutrice;
- Cravi problematiche legate a fatti tecnici imprevisi e imprevedibili sorti durante l'esecuzione dei lavori (fatti di natura del luogo: idrogeologici, presenza di servizi sotterranei non prevedibili, impossibilità di rimozione o spostamento di condotte, tralicci, ecc.)
- Necessità di adeguamento del progetto per comprovate nuove esigenze del titolare o del subentrante (nuove esigenze funzionali del nuovo nucleo familiare o della nuova azienda, ecc.)

È possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, solo nei seguenti casi:

- volume interessato superiore a mc 5.000
  - necessità di esecuzione di opere di consolidamento del terreno per una superficie superiore a mq 2.500
  - necessità di sbancamenti di volume superiore a mc 10.000
- La autorizzazione edilizia conterrà i seguenti elementi essenziali:
- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda o, in caso di soggetto collettivo, della persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo
  - i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione, ossia via e numero civico e mappali. Per le nuove costruzioni si indicheranno i mappali dei terreni vincolati al nuovo fabbricato. Nell'ipotesi di "Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo
  - tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento, secondo la classificazione utilizzata dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale
  - data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata
  - estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale)
  - la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi dell'articolo 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241
  - eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati
  - indicazione dei termini per l'inizio dei lavori che non può essere superiore a un anno dalla data di notifica del provvedimento
  - indicazione dei termini per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, che non può essere superiore a tre anni dalla data di notifica del provvedimento
  - data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale

#### ARTICOLO 33. ISTRUTTORIA PER AUTORIZZAZIONE PAESISTICA

##### A. ISTRUTTORIA

L'istruttoria per il procedimento di rilascio di autorizzazione paesistica è affidata all'ufficio tecnico comunale tramite il responsabile del servizio che può incaricare, fra i tecnici dell'ufficio, un responsabile del procedimento.

Tale istruttoria comporta:

a) la verifica del titolo del soggetto (proprietà, possesso o detenzione) e della completezza della documentazione e degli elaborati presentati;

b) l'individuazione del tipo di vincolo, in cui ricade l'intervento e dell'eventuale motivazione esplicitata.

c) invito ai due esperti, nominati dal comune ai sensi dell'articolo 5, comma 2 della legge regionale 9 giugno 1997, n. 18, quali membri della Commissione edilizia, a predisporre relazione scritta. La relazione scritta dovrà essere presentata alla Commissione edilizia che la allegnerà ai propri verbali e potrà essere formulata anche in modo sintetico (in relazione ai casi e alle situazioni di volta in volta esaminati), purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica, relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte. Tale relazione può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, ma non è escluso che gli esperti presentino anche due distinte relazioni (da allegare entrambe).

c) parere della Commissione edilizia. Almeno cinque giorni prima della sua convocazione, deve essere messa a disposizione dei membri della Commissione e degli esperti tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico—ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa. La Commissione edilizia esprime validamente il proprio parere alla presenza di almeno uno dei due esperti, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali della Commissione stessa, allegando, inoltre, apposita relazione. Nel caso, poi, alla seduta partecipi un solo esperto sarà sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente, senza escludere che l'esperto assente possa comunque consegnare per la data della seduta una sua specifica relazione, da allegare, in tal caso, ai verbali della Commissione. Qualora, poi, la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, verbalizzate ed esplicitate nella loro relazione scritta, dovrà essere motivata in modo circostanziato tale difformità, con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

d) Infine viene assunto, da parte del responsabile del servizio, il provvedimento finale di autorizzazione paesistica (o di diniego della stessa)

Il termine per il rilascio del provvedimento autorizzatorio (o di diniego di autorizzazione paesistica) è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione, indicata dal presente Regolamento Edilizio, qualora mancante, ovvero per accertare (anche mediante autocertificazione) l'esistenza del titolo, previsto dalla legge, per richiedere l'autorizzazione paesistica (proprietà, possesso o detenzione), qualora non indicato in sede di istanza.

In caso di sospensione, per le predette richieste istruttorie, il termine riprende a decorrere dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

## B. FASE DECISIONALE

Il responsabile del servizio deve provvedere al rilascio (o al diniego) dell'autorizzazione paesistica entro il termine dei 60 giorni prima indicati. In caso di inerzia l'interessato (ossia colui che ha presentato l'istanza di autorizzazione, può, entro il termine perentorio dei successivi 30 giorni, presentare istanza di autorizzazione paesaggistica direttamente al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali tramite la Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici di Milano.

Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica o di diniego della stessa deve essere sempre adeguatamente motivato, in relazione agli elementi di compatibilità ambientale dell'intervento proposto. Il provvedimento potrà essere motivato anche solo richiamando per esteso il parere della Commissione edilizia, integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico—ambientale e allegando il parere stesso e la relazione degli esperti. Nel caso, poi, di provvedimento non conforme al parere espresso dalla Commissione edilizia, integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico—ambientale, dovrà essere motivata in modo specifico e circostanziato tale difformità.

## C. FASE FINALE

In proposito si ricorda, comunque, che le autorizzazioni paesaggistiche sono pienamente efficaci dal momento del loro rilascio e, pertanto, già da tale data, indipendentemente dalla scadenza del termine di 60 giorni per il controllo della Soprintendenza, può essere dato avvio al conseguente procedimento edilizio o di altra natura previsto dalla legislazione settoriale (es.: edilizia, forestale, cave, rifiuti ...) in relazione al tipo di intervento proposto.

Il responsabile del servizio trasmette il provvedimento di autorizzazione paesaggistica e relativi allegati progettuali o il diniego della stessa ai soggetti che hanno proposto l'istanza.

In caso di rilascio di autorizzazione paesaggistica, il responsabile del servizio provvede quindi a:

- a) pubblicazione per 15 giorni all'albo pretorio
- b) trasmissione alla Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali di Milano per consentire l'esercizio del relativo controllo, da esercitarsi nel termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento degli atti di:
  - autorizzazione paesaggistica
  - parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico—ambientale e la relativa relazione

- tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato
- documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto.
- c) trasmissione alla Regione Lombardia - a fini esclusivamente ricognitivi e statistico-documentali - della «scheda di verifica della procedura», riportata come allegato C alla Sezione I della Circolare attuativa della legge regionale 9 giugno 1997, n. 18 (D.G.R.L. 6/30194 del 25 luglio 1997)

Durante il predetto termine di 60 giorni, dalla trasmissione alla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici per l'esercizio del controllo statale, le autorizzazioni paesaggistiche sono, comunque, pienamente efficaci e producono, quindi, tutti i loro effetti.

## ARTICOLO 34. ISTRUTTORIA ED ESECUZIONE DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

### A. ISTRUTTORIA

L'istruttoria per il procedimento di adozione e di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata è affidata all'ufficio tecnico comunale tramite il responsabile del servizio che può incaricare, fra i tecnici dell'ufficio, un responsabile del procedimento.

Ricordando che le competenze di adozione e di successiva approvazione del piano attuativo sono in carico al Consiglio Comunale è adottato, l'istruttoria affidata al responsabile del servizio si conclude con l'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Tale istruttoria comporta:

- a) la verifica del titolo dei soggetti che presentano la domanda e della compresenza dei proprietari o dei superficiari di tutte le particelle catastali, nel caso di Piani di Recupero, di una quota di proprietà pari a 3/4 del valore catastale degli immobili interessati
- b) la verifica della completezza della documentazione e degli elaborati presentati e le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti degli enti competenti su eventuali aspetti del piano (ANAS, Amministrazione Provinciale, ecc.)
- c) la verifica di conformità del piano al P.R.G.
- d) relazione tecnica, contenente indicazioni sulle caratteristiche del piano, sul suo dimensionamento e sulla conformità urbanistica, nonché una accurata valutazione della convenzione allegata al piano stesso
- e) trasmissione alla Commissione Edilizia ed acquisizione del relativo parere. Nel caso di ambito soggetto a vincolo ambientale, la Commissione Edilizia si esprimerà con le modalità previste per l'autorizzazione paesistica (che in questo caso verrà rilasciata dal Consiglio Comunale con la deliberazione di adozione del piano stesso)
- f) formulazione di motivato parere sul piano attuativo (sia in senso favorevole che in senso contrario)
- g) trasmissione della documentazione del piano, della relazione e del parere alla Segreteria comunale per l'esame da parte del Consiglio Comunale e contestuale comunicazione al soggetto proponente dell'esito dell'istruttoria.

L'istruttoria deve essere conclusa entro novanta giorni dalla presentazione della domanda. Il termine è applicabile solo nei confronti dei piani attuativi redatti in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici generali.

Il termine può essere sospeso una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione del piano, e solo per le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti.

Nel caso in cui fosse richiesta l'attribuzione al piano attuativo di valore concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti ai sensi del comma 9° dell'articolo 7 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, ciascun progetto di ogni singolo intervento dovrà essere integrato dei necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta preliminari da parte delle amministrazioni competenti, nonché del corredo documentale e dell'esame istruttorio comunale richiesto per le normali concessioni edilizie.

### B. ESECUZIONE

Il piano attuativo viene approvato con le procedure ed i casi previsti dalla legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 (piano attuativo (piani attuativi di competenza comunale e piani attuativi di interesse sovramunicipale).

Dopo la sua definitiva entrata in vigore, valgono le indicazioni del comma 10 dell'articolo 7 della citata legge regionale 23/97, che ammette per i piani attuativi, senza approvazione di preventiva variante, la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico. Nel caso di richieste di concessioni edilizie che operino tali modificazioni, è necessario e sufficiente che

l'istruttoria delle concessioni stesse prenda atto di non do esplicito del verificarsi delle condizioni prima elencate, da riportare nella concessione stessa, senza obbligo di altro provvedimento amministrativo.

## ARTICOLO 35. ISTRUTTORIA ED ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI MINORI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

### A. ISTRUTTORIA

L'istruttoria per il procedimento di rilascio di autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 per le opere minori delegate ai comuni ai sensi della legge regionale 5 aprile 1976, n. 8 e successive modificazioni ed integrazioni è affidata al responsabile del servizio che può incaricare, fra i tecnici dell'ufficio, un responsabile del procedimento.

Tale istruttoria comporta:

- a) la verifica dei documenti presentati e dell'ammissibilità dell'intervento fra le opere sub delegate
- b) pubblicazione all'albo pretorio per giorni 15, allo scopo di consentire la presentazione di eventuali opposizioni

— predisposizione di relazione

— compilazione della scheda compilazione del modello 1 allegato alla Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 80

L'autorizzazione può contenere annotazioni o prescrizioni e dovrà essere trasmessa, con i suoi allegati:

— al richiedente

— all'ente locale competente per territorio (Amministrazione Provinciale o Comunità Montana)

— al coordinamento provinciale del C.F.S. competente per territorio

— al Servizio Tecnico Amministrativo Provinciale competente per territorio

Il termine di per il rilascio del provvedimento autorizzatorio (o di diniego) è giorni 30, oltre ai 15 giorni previsti per la pubblicazione all'albo pretorio, dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione, indicata dal presente Regolamento Edilizio, qualora mancante, ovvero per accertare (anche mediante autocertificazione) l'esistenza del titolo, previsto dalla legge, per richiedere l'autorizzazione, qualora non indicato in sede di istanza.

In caso di sospensione, per le predette richieste istruttorie, il termine riprende a decorrere dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

### B. ESECUZIONE

I lavori oggetto di autorizzazione idrogeologica non potranno essere eseguiti se non dopo i successivi e necessari provvedimenti abilitativi, a seconda della loro tipologia (comunicazione, autorizzazione, ecc.).

## ARTICOLO 36. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DI ABITABILITÀ E/O AGIBILITÀ.

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'articolo 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, (ossia nuove case, urbane o rurali, la ricostruzione o la sopraelevazione o le modificazioni, che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti, possano essere utilizzati), è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al comune.

Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità è quello delineato dall'articolo 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.

Alla domanda per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità (definito anche certificato d'uso) devono essere allegati:

- a) certificato di collaudo statico (se le opere ne sono soggette)
- b) dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione
- c) dichiarazione di conformità del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti
- d) certificazione energetica:
- e) collaudo energetico:
- f) certificato di prevenzione incendi:
- g) schema degli impianti tecnologici:
- h) dichiarazione di conformità degli impianti:

la dichiarazione di conformità alle norme sul superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico, ai sensi dell'articolo 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il responsabile del servizio rilascia il certificato di abitabilità, dopo avere disposto una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, il comune, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

### ARTICOLO 37. VINCOLO DI ASSERVIMENTO

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di asservimento che verrà riportato su apposito registro a cura dell'ufficio tecnico comunale e, nel caso di interventi di nuova edificazione o di ampliamento superiore a 50 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento SLP di edifici esistenti, dovrà essere debitamente trascritto, a cura e spese del richiedente la concessione, presso i registri immobiliari.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di zona, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

### ARTICOLO 38. RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Secondo i disposti della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15, è consentito, in tutte le zone omogenee del P.R.G., il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è previsto per gli immobili a sola destinazione residenziale e per gli immobili con destinazione mista, purché la funzione residenziale sia già presente al momento della presentazione della domanda di concessione.

Sono ammesse opere necessarie per ottenere la traslazione della quota di imposta dell'ultimo solaio al fine del raggiungimento dell'altezza media ponderale prevista per legge per l'ammissibilità dell'intervento di recupero, purché sia rispettata l'altezza minima richiesta dalle norme vigenti nei locali sottostanti.

Quando, ai fini del calcolo della volumetria da recuperare, sia utilizzata un'altezza minima superiore a m 1,50, è necessario realizzare tavolati o arredi fissi a delimitazione fisica tra il volume abitabile e quello escluso dal calcolo della SLP. Agli effetti della volumetria utile, per la determinazione dell'altezza media ponderale, il calcolo del volume corrispondente ad abbaini a cappuccine, esistenti o da realizzare, è ammesso esclusivamente in misura e quantità necessarie per assicurare i requisiti minimi di aerilluminazione di cui al presente Regolamento Edilizio.

Gli interventi non devono costituire alterazione della morfologia urbana. Sono esclusi dal recupero i volumi interpiani e i vani tecnici.

Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione. Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sulla base del volume reale.

La richiesta di concessione edilizia per opere di ristrutturazione volte al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non può essere presentata a sanatoria di opere abusive già realizzate, per le quali si applicano le disposizioni vigenti in materia.

### ARTICOLO 39. INTERVENTI URGENTI

L'esecuzione di opere le opere necessarie al fine di evitare pericolo per l'incolumità delle persone può essere effettuata anche senza provvedimento abilitativo, sotto diretta responsabilità del committente e del professionista incaricato.

Essa deve essere preceduta da una segnalazione al comune della consistenza e della effettiva imminenza del pericolo.

Essa deve essere seguita, entro il termine di venti giorni dall'inizio, dalla regolare richiesta del provvedimento abilitativo corrispondente alle caratteristiche delle opere stesse.

## CAPO V. SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.

### ARTICOLO 40. CONFERENZA DEI SERVIZI

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, L. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni: la Conferenza è indetta dal responsabile del servizio o dal Sindaco o dall'Assessore.

Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

### ARTICOLO 41. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Il D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 attribuisce ai comuni le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

Il presente Regolamento Edilizio recepisce queste indicazioni e istituisce lo sportello unico per le attività produttive, che sarà organizzato in funzione delle citate disposizioni di legge nazionali, oltre che da quelle regionali emanate e da emanarsi.

Il comune provvede pertanto, con le regioni e le province, al coordinamento e al miglioramento dei servizi e dell'assistenza alle imprese, con particolare riferimento alla localizzazione ed alla autorizzazione degli impianti produttivi e alla creazione di aree industriali.

Il comune esercita le proprie funzioni di assistenza attraverso l'istituzione, presso l'ufficio tecnico comunale, di uno sportello unico per le attività produttive, singolarmente o in forma associata, anche con altri enti locali, assicurando che un'unica struttura sia responsabile dell'intero procedimento.

Lo sportello unico ha il fine di garantire a tutti gli interessati l'accesso, anche in via telematica, al proprio archivio informatico contenente i dati concernenti le domande di autorizzazione e il relativo iter procedurale, gli adempimenti necessari per le procedure autorizzatorie, nonché tutte le informazioni disponibili a livello regionale, ivi comprese quelle concernenti le attività promozionali, che dovranno essere fornite in modo coordinato. Il comune potrà stipulare convenzioni con le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la realizzazione dello sportello unico.

Il procedimento, disciplinato con uno o più regolamenti ai sensi dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59, si ispira ai seguenti principi:

a) istituzione di uno sportello unico presso la struttura organizzativa e individuazione del responsabile del procedimento;

b) trasparenza delle procedure e apertura del procedimento alle osservazioni dei soggetti portatori di interessi diffusi;

c) facoltà per l'interessato di ricorrere all'autocertificazione per l'attestazione, sotto la propria responsabilità, della conformità del progetto alle singole prescrizioni delle norme vigenti;

d) facoltà per l'interessato, inutilmente decorsi i termini per il rilascio degli atti di assenso previsti, di realizzare l'impianto in conformità alle autocertificazioni prodotte, previa valutazione favorevole di impatto ambientale, ove prevista dalle norme vigenti e purché abbia ottenuto la concessione edilizia;

e) previsione dell'obbligo della riduzione in pristino nel caso di falsità di alcuna delle autocertificazioni, fatti salvi i casi di errori od omissioni materiali suscettibili di correzioni o integrazioni;

f) possibilità del ricorso da parte del comune, nella qualità di amministrazione procedente, ove non sia esercitata la facoltà di cui alla lettera c), alla conferenza di servizi, le cui determinazioni sostituiscono il provvedimento ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dalla legge 15 maggio 1997, n. 127

g) possibilità del ricorso alla conferenza di servizi quando il progetto contrasti con le previsioni di uno strumento urbanistico: in tal caso, ove la conferenza di servizi registri un accordo sulla variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale si pronuncia definitivamente il consiglio comunale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni avanzate in conferenza di servizi nonché delle osservazioni e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

h) effettuazione del collaudo, da parte di soggetti abilitati non collegati professionalmente né economicamente in modo diretto o indiretto all'impresa, con la presenza dei tecnici dell'unità organizzativa, entro i termini stabiliti; l'autorizzazione e il collaudo non esonerano le amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e controllo e dalle connesse responsabilità previste dalla legge.

Il comune si impegna per applicare nel più breve tempo possibile le indicazioni del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e successivi regolamenti, atti applicativi sia nazionali che regionali.

## ARTICOLO 42. COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE: PARERE PREVENTIVO

L'interessato ha facoltà di richiedere un esame preventivo delle opere che intende effettuare. La domanda deve essere accompagnata da un pre-progetto contenente tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie ovvero per le verifiche estetico-funzionali, costituito da:

a) planimetria generale di progetto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1:200, contenente la pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante: sistemazione e dimensionamento delle aree a verde e delle aree permeabili; sistemazione e dimensionamento degli spazi per parcheggio; percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita con ingressi veicolari, passi carrabili, rampe carrabili e rapporto con le strade ed i marciapiedi esterni

b) disegni di progetto, in scala 1:100, contenenti: piante quotate di ogni piano della costruzione con destinazione d'uso di tutti i vani; prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori; sezioni trasversali e longitudinali

c) disegni di inserimento ambientale, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, contenenti almeno un prospetto insistente su strade o altri spazi pubblici esteso ai prospetti degli edifici laterali per una profondità adeguata

Il parere preventivo può essere richiesto per uno o entrambi i seguenti due tipi:

1) parere al comune sulla legittimità urbanistica, in rapporto alle destinazioni d'uso ed alle possibilità edificatorie ammesse dal P.R.G. In tal caso il parere preventivo viene espresso dal responsabile del servizio o da un suo incaricato e ne viene data notizia al richiedente, con indicazione di eventuali prescrizioni ai fini di un corretto adeguamento alle norme urbanistiche ed edilizie

2) parere alla Commissione Edilizia sulla qualità estetico-funzionale delle opere stesse, anche in merito a futura richiesta di autorizzazione paesistica. In tal caso la Commissione edilizia, senza preliminare istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, esprime il proprio parere preventivo sulla qualità architettonica del progetto e sugli eventuali profili di tutela paesistico-ambientale con eventuali indicazioni o prescrizioni e ne viene data notizia al richiedente

I suddetti pareri non autorizzano l'interessato ad iniziare alcun intervento, per il quale è necessaria una specifico provvedimento abilitativo, a seconda del tipo di opere che si intendono effettuare.

In proposito si precisa che nel caso in cui si rispettino le indicazioni fornite in sede di parere preventivo, non è più necessario richiedere parere alla Commissione Edilizia.

Il cittadino può chiedere altresì all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, sulla base dell'esperienza maturata.

---

## CAPO VI. L'ACCESSO AI DOCUMENTI

---

### ARTICOLO 43. DIRITTO DI ACCESSO

In pieno adempimento della legge 7 agosto 1990, n. 241, il comune di Romagnese assicura la trasparenza dell'attività amministrativa e ne favorisce lo svolgimento imparziale. È riconosciuto pertanto il diritto di accesso ai documenti amministrativi di natura urbanistico-edilizia oggetto del presente Regolamento Edilizio a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dimostrare il proprio interesse, ai sensi dell'articolo 2 del D.lgs. 24 febbraio 1997, n. 39, fatta eccezione per i casi previsti dal D.lgs. stesso ed in conformità con quanto disposto dalla legge n. 675/96 in materia di tutela della riservatezza dei dati personali, per quanto applicabile.

I casi di esclusione del diritto di accesso sono pertanto limitati dal fatto che dalla loro divulgazione possono derivare danni all'ambiente o quando sussiste l'esigenza di salvaguardare:

a) la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali e le attività necessarie alla difesa nazionale;

b) la politica monetaria e valutaria;

c) l'ordine pubblico e la prevenzione e repressione della criminalità;

d) la riservatezza di terzi, persone, gruppi ed imprese, garantendo peraltro agli interessati la visione degli atti relativi ai procedimenti amministrativi, la cui conoscenza sia necessaria per curare o per difendere i loro interessi giuridici.

e) questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state;

- f) la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà intellettuale;
- g) la riservatezza dei dati o schedari personali;
- h) il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.

Le informazioni non possono essere sottratte all'accesso se non quando sono suscettibili di produrre un pregiudizio concreto e attuale agli interessi indicati al comma 2. I materiali e i documenti contenenti informazioni connesse a tali interessi sono sottratti all'accesso solo nei limiti di tale specifica connessione.

Il differimento dell'accesso è disposto esclusivamente quando è necessario assicurare una temporanea tutela agli interessi prima richiamati. L'atto che dispone il differimento ne indica le specifiche motivazioni e la durata.

Il rifiuto e la limitazione dell'accesso sono motivati a cura del responsabile del procedimento di accesso, con riferimento puntuale ai casi di esclusione di cui al comma 2.

## ARTICOLO 44. PROCEDIMENTO DI ACCESSO

Per accedere ai documenti di cui all'articolo precedente, l'interessato deve presentare richiesta scritta in carta semplice indirizzata all'ufficio presso cui sono depositati i documenti stessi, ovvero, in caso di incertezza, al Segretario comunale, che provvede successivamente all'assegnazione all'ufficio interessato.

Il responsabile del servizio interessato provvede ad esaminare la richiesta ed a comunicare con tempestività al richiedente, luogo, data, ora e nome del funzionario incaricato alle operazioni ed elenco dei documenti ammessi all'accesso.

Il procedimento di accesso deve concludersi nel termine di trenta giorni decorrenti dalla presentazione della richiesta; trascorso inutilmente detto termine la richiesta si intende rifiutata (silenzio—rifiuto).

Contro le determinazioni amministrative concernenti il diritto di accesso e nei di casi di silenzio—rifiuto è ammesso ricorso, nel termine di trenta giorni, al tribunale amministrativo regionale, il quale decide in camera di consiglio entro trenta giorni dalla scadenza del termine per il deposito del ricorso, uditi i difensori delle parti che ne abbiano fatto richiesta. La decisione del tribunale è appellabile, entro trenta giorni dalla notifica della stessa, al Consiglio di Stato, il quale decide con le medesime modalità e negli stessi termini.

In caso di totale o parziale accoglimento del ricorso il giudice amministrativo, sussistendone i presupposti, ordina l'esibizione dei documenti richiesti.

L'accesso è consentito per tutte le pratiche edilizie ed urbanistiche, nei limiti di cui all'elencazione del comma 2 e quando la richiesta comporta la trasmissione di documenti o dati incompleti o di atti interni, ovvero quando la generica formulazione della stessa non consente l'individuazione dei dati da mettere a disposizione. Si precisa in particolare che non possono essere ammessi all'accesso:

- i Piani Regolatori Generali e le loro varianti prima della adozione da parte del Consiglio Comunale
- le pratiche edilizie soggette a provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia) fino al rilascio del provvedimento stesso;
- le pratiche urbanistiche (piani attuativi di ogni tipo) fino alla adozione da parte del Consiglio Comunale

Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed estrazione di copia dei documenti amministrativi.

L'esame dei documenti è gratuito.

## ARTICOLO 45. RILASCIO DI COPIE

Il rilascio di copia è subordinato soltanto al rimborso del costo di riproduzione, salve le disposizioni vigenti in materia di bollo, nonché i diritti di ricerca e di visura, stabiliti dal comune con specifico provvedimento.

Considerata la peculiarità della documentazione urbanistico—edilizia e della relativa riproduzione, si precisa quanto segue:

- i documenti cartacei in formato A4 ed A3 in bianco e nero saranno riprodotti direttamente ed immediatamente (ovvero in data successiva da comunicare all'interessato qualora la loro quantità richieda un tempo di riproduzione considerevole) dal personale comune dietro rimborso delle spese vive di riproduzione;
- i documenti cartacei in formato superiore ad A3, ovvero i documenti a colori in qualsiasi formato o i documenti di altra natura (fotografie, videotape, ecc.) saranno mandati dal comune alla riproduzione presso laboratorio specializzato, dietro rimborso delle spese vive di riproduzione e consegnati successivamente;
- i documenti urbanistici predisposti direttamente dal comune (Piani Regolatori Generali e loro varianti, Norme Tecniche di Attuazione, piani attuativi di iniziativa pubblica, regolamenti, modulistica, ecc.) saranno messi a disposizione in copia nei loro formati originali rimborso delle spese vive di riproduzione.

## CAPO VII. VIGILANZA E SANZIONI

### ARTICOLO 46. VIGILANZA

Il comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere assentite e sulla esecuzione di opere in assenza di provvedimento abilitativo, attraverso i propri uffici (ufficio tecnico ed ufficio di vigilanza urbana).

Il comune ha pertanto, in qualsiasi momento, la facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere al provvedimento. La possibilità di accesso agli immobili, ai fini della vigilanza, è estesa all'A.S.L.

I controlli sull'attività edilizia verranno effettuati sulla base del principio delle responsabilità proprie di ciascun operatore (committente, esecutore, direttore dei lavori) e con il solo scopo di verificare la conformità delle opere eseguite al progetto assentito.

L'ufficio tecnico comunale ha l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, quando vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

Il responsabile del servizio dell'ufficio tecnico comunale, una volta constatata l'esecuzione di opere abusive, provvede alla sospensione immediata dei lavori abusivi in corso e alla demolizione di quelli ultimati.

Per i fabbricati vincolati (leggi 1497/1939 e 1089/1939) occorre sempre dare preventiva comunicazione alle Amministrazioni interessate, che possono intervenire direttamente con la demolizione.

La sospensione dei lavori ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo, che deve avvenire entro quarantacinque giorni dalla notifica dell'ordinanza di sospensione dei lavori.

L'ordinanza di sospensione dei lavori deve essere adottata entro quindici giorni dall'abuso accertato dall'Ufficio Tecnico ed entro trenta giorni da quello pervenuto dalla Vigilanza Urbana o da altro organo di Polizia Giudiziaria.

### ARTICOLO 47. TIPOLOGIE DI ABUSO EDILIZIO E SANZIONI AMMINISTRATIVE

La tipologia di abusi edilizie e le sanzioni a loro carico sono disciplinate dalle leggi vigenti in materia, ed in particolare dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47. Tutte le tipologie di abuso edilizio, ad eccezione delle opere eseguite in assenza o in difformità dell'autorizzazione, della denuncia di inizio attività o di comunicazione di opere interne, sono soggette all'azione penale.

#### A. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.

Sono disciplinate dall'articolo 7 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Rientrano in questo caso le nuove costruzioni senza la prescritta concessione e le opere eseguite in totale difformità dalla concessione, cioè quando gli interventi hanno determinato un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. Il caso riguarda anche l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto (per esempio, un vano in più) e non invece volumi tecnici, serre, locali senza permanenza di persone. Le varianti essenziali sono definite all'articolo 130 del presente Regolamento Edilizio.

Dopo l'accertamento effettuato dall'ufficio tecnico comunale con apposito verbale, il responsabile del servizio ordina la demolizione entro novanta giorni.

In caso di inottemperanza, la costruzione è acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune, unitamente all'area di sedime, nonché a quella necessaria secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. o dei suoi eventuali piani attuativi alla realizzazione di opere analoghe, comunque non superiori a 10 volte la complessiva superficie.

Le opere acquisite dovranno essere demolite a spese dei responsabili dell'abuso, se il Consiglio Comunale non dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e l'opera non contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. L'area liberatasi in seguito alla demolizione rimarrà di proprietà comunale.

Nel caso di abusi su terreni sottoposti a vincoli in base a leggi statali o regionali, l'acquisizione da effettuare se non viene eseguita la demolizione a carico dell'interessato, è fatta a favore delle Amministrazioni statali o regionali (che poi provvedono a demolire) e in caso di concorso dei vincoli, a favore del comune.

Il Segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'albo, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali e agenti di Polizia Giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e lo tra-

...ente all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta regionale e al Ministero dei lavori pubblici, tramite la Prefettura.

In caso di inerzia protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione delle inosservanze delle disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 4, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo, il Presidente della Giunta regionale, nei successivi 30 giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alle competenti Autorità, Giudiziarie per l'esercizio dell'azione penale.

#### B. OPERE ESEGUITE SENZA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA O IN DIFFORMITÀ

Sono disciplinate dall'articolo 9 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le opere di ristrutturazione eseguite senza concessione o in totale difformità da essa, sono demolite o rimosse nel termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'operazione viene eseguita dal Comune a spese dei responsabili dell'abuso.

Se il ripristino non è possibile per gli edifici ad uso abitazione, il responsabile del servizio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (legge sull'equo canone).

Per gli edifici ad uso diverso dell'abitazione, la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Ufficio tecnico erariale.

Per gli edifici in parte ad uso residenziale e in parte ad altre funzioni, ciascuna parte è soggetta alle sanzioni in relazione alla sua specifica destinazione.

Per gli stabili vincolati, ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 e dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, l'ordine di restituzione in pristino è di competenza della Sovrintendenza o Servizio Beni Ambientali della Regione, che devono anche indicare i criteri e irrogare una sanzione da L. 1.000.000 a L. 10.000.000.

Per i fabbricati in zona omogenea A del P.R.G., il responsabile del servizio chiede alla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria. Se il parere non viene espresso entro centoventi giorni, il responsabile del servizio provvede autonomamente.

#### C. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DALL'AUTORIZZAZIONE

Sono disciplinate dall'articolo 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. L'accertata esecuzione di opere senza autorizzazione comporta sempre la sospensione, se sono in corso, ma non la demolizione. Le stesse possono essere conservate previo pagamento della sanzione pecuniaria che è pari al doppio del valore venale che ha assunto l'immobile valutato dall'Ufficio tecnico erariale, per effetto delle opere eseguite, comunque non inferiore a L. 500.000 anche per i fabbricati vincolati. La mancata richiesta di autorizzazione di cui al presente articolo non costituisce reato.

Se le opere senza autorizzazione consistono in interventi di restauro o risanamento conservativo su immobili vincolati da leggi statali o regionali nonché da norme urbanistiche, l'Autorità competente a vigilare, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino o irrogare una sanzione pecuniaria da L. 1.000.000 a L. 20.000.000.

Per i fabbricati in zona A deve essere richiesto alla Sovrintendenza e ai Beni Ambientali parere vincolante circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria. Se il parere non viene reso entro centoventi giorni, il responsabile del servizio provvede autonomamente per la demolizione o la sanzione pecuniaria di cui al primo comma.

#### D. ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

È disciplinato dall'articolo 11 della legge 28 febbraio 1985, n. 47

Qualora non sia possibile la rimozione dei vizi della procedura amministrativa o la restituzione in pristino si applica una sanzione pari al valore dell'opera, valutata dall'Ufficio tecnico erariale

#### E. OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE

Sono disciplinate dall'articolo 12 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Trattasi di difformità che eccedono l'articolo 15 della medesima legge e che non sono di natura tale da configurare variazioni essenziali quali definite dall'articolo 8 della medesima legge e descritte all'articolo del presente Regolamento Edilizio. Le difformità dovranno essere demolite non oltre centoventi giorni fissati con ordinanza del responsabile del servizio.

Qualora la demolizione non sia possibile senza pregiudizio delle parti conformi, il responsabile del servizio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, se ha destinazione residenziale. Per i fabbricati, ad uso diverso dal residenziale, le valutazioni vengono fatte dall'Ufficio tecnico erariale.

#### F. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, TOTALE O PARZIALE DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE PER OPERE SU SUOLO DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI

Sono disciplinate dall'articolo 14 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Per le opere eseguite senza concessione o in difformità delle medesime su suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici, il responsabile del servizio deve darne comunicazione all'Ente proprietario e diffidare il privato committente alla demolizione.

In caso di inottemperanza, la demolizione è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

#### G. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DALLA D.I.A.

Sono disciplinate dall'articolo 4, comma 17 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60 della legge 23 dicembre 1996, n. 662. L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio dell'attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.

#### H. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA ALLA DENUNCIA DI OPERE INTERNE

Sono disciplinate dall'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, al comma 3. Si applica una sanzione pecuniaria fissata con la misura prevista per le sanzioni di cui all'articolo 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (opere eseguite in assenza o in difformità dalla autorizzazione), ridotte di un terzo. Qualora la relazione presentata a corredo della comunicazione di opere interne non abbia il contenuto previsto dal citato articolo 26, il responsabile del servizio comunica immediatamente agli interessati l'elenco di tutti gli elementi mancanti la diffida dall'inizio dei lavori. Se le opere sono in corso si deve provvedere alla sospensione dei lavori.

#### I. LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

Sono disciplinate dall'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Nel caso in cui si accertata l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, il responsabile del servizio, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui responsabile del servizio deve provvedere alla demolizione delle opere.

In caso di inerzia del responsabile del servizio si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi validi per le opere eseguite in assenza di concessione.

#### L. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DELL'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE

Al comune è stata delegata, con legge regionale 9 giugno 1997, n. 18, la funzione sanzionatoria in materia ambientale, prevista dall'articolo 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, con l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dagli articoli 9, comma 3 e 10, comma 3 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

In base all'articolo 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, le sanzioni paesistiche consistono nella demolizione (o ripristino dello stato dei luoghi) o, alternativamente, qualora sia tecnicamente impossibile o inopportuno procedere alla demolizione (o ripristino), in una sanzione pecuniaria, pari alla maggior somma tra il danno arrecato e il profitto ottenuto.

Tale sanzione pecuniaria è quantificata su perizia dell'Ufficio del Genio Civile del Servizio Tecnico Amministrativo Provinciale (STAP) della Giunta Regionale, o, per gli interventi abusivi di natura forestale, del Corpo forestale dello Stato.

Le sanzioni amministrative di natura paesistica sono irrogate con provvedimento del responsabile del servizio, sentita la Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela ambientale.

La scelta della sanzione pecuniaria al posto di quella demolitoria (o ripristinatoria) deve essere circostanzialmente motivata in relazione all'impossibilità tecnica o inopportunità di procedere alla demolizione (o al ripristino dello stato dei luoghi). Le somme riscosse a titolo sanzionatorio sono introitate direttamente dal comune.

Ai fini dell'irrogazione delle sanzioni amministrative di natura paesistica occorre la contemporanea presenza dei seguenti due presupposti:

assenza (o difformità) dell'autorizzazione paesistica

danno ambientale, da motivare in maniera circostanziata in relazione alla specifica lesione causata dall'opera abusiva ai valori paesistici tutelati

Qualora un intervento sia stato effettuato in assenza (o difformità) di autorizzazione paesistica, ma non abbia procurato alcun danno ambientale, il procedimento sanzionatorio verrà concluso con una «certificazione di assenza di danno ambientale», emessa, previo accertamento tecnico, dal responsabile del servizio.

su parere conforme della Commissione edilizia, integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale.

I provvedimenti sanzionatori, così come la certificazione di assenza di danno ambientale, non vanno trasmessi alla Soprintendenza per i beni architettonici e ambientali, in quanto non sono soggetti al controllo del Ministero per i beni culturali e ambientali, previsto dall'art. 1, comma 5 della legge 8 agosto 1985, n. 431 esclusivamente per le autorizzazioni paesistiche.

In caso di inerzia da parte del comune nell'assunzione dei provvedimenti sanzionatori, il Presidente della Giunta regionale o l'Assessore competente, se delegato assume, in via sostitutiva, il provvedimento sanzionatorio, di cui all'art. 15 della l. 1497/1939, una volta accertata la sussistenza del danno ambientale e verificata, mediante apposita diffida, l'inerzia dell'Ente subdelegato.

## ARTICOLO 48. RESPONSABILITÀ

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché — unitamente al direttore dei lavori — a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera consentite di cui all'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, fornendo al comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al sindaco. In caso contrario il sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

Nel caso di denuncia di inizio dell'attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione allegata alla D.I.A., l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 12 della legge 16 giugno 1998, n. 191 (Bassanini—ter), al responsabile del servizio spetta l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale.

## ARTICOLO 49. FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO

Si applicano i disposti della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e della legge 7 agosto 1990, n. 241, che regolano le varie fasi dei procedimenti amministrativi applicabili anche al procedimento sanzionatorio in caso di violazione urbanistica od edilizia. Tale procedimento seguirà le seguenti fasi:

1. fase di avvio: consiste nella comunicazione all'interessato, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, dell'avvio del procedimento (che è costituita da una ordinanza di sospensione dei lavori, nel caso di lavori ancora in corso) con indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabili del procedimento e dell'assunzione degli atti successivi. A detta struttura si rivolgerà l'interessato ai fini dell'accesso agli atti o della presentazione di memorie. In detta fase possono essere individuabili anche eventuali controinteressati, cui comunicare l'avvio del procedimento;

2. fase istruttoria: è la fase in cui, valutando gli atti di accertamento dell'infrazione, del soggetto trasgressore (in tutte le figure giuridiche — se esistono — del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori) si determina il tipo di abuso rilevato, il provvedimento o la sanzione da applicare, acquisendo, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazione;

3. fase decisionale: consiste nell'irrogazione del provvedimento sanzionatorio, i cui contenuti essenziali sono l'indicazione del trasgressore, del tipo di illecito accertato, del tipo di sanzione corrispondente all'illecito, delle motivazioni, la data e la sottoscrizione, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso. Gli atti sanzionatori, in forza dell'art. 2, comma 12 della legge 16 giugno 1998, n. 191 (Bassanini ter), sono a firma del responsabile del servizio della competente struttura comunale;

4. fase integrativa dell'efficacia: consiste nella notifica al soggetto interessato del provvedimento sanzionatorio: dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento;

5. fase di esecuzione d'ufficio: è una fase eventuale e si verifica nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente alla sanzione irrogata dal Comune e consiste nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune, che si rivarrà sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di

legge vigente in materia. Per l'esecuzione coattiva della sanzione di cui all'articolo 7 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si procede mediante acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale secondo la specifica procedura prevista dalla norma stessa.

---

## TITOLO III. LA COMMISSIONE EDILIZIA

---

---

### CAPO I. COMPOSIZIONE E NOMINA

---

#### ARTICOLO 50. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta da:

- a) Il Sindaco o un assessore comunale da lui delegato che la presiede;
- b) Il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale;
- c) Il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o un suo delegato, ai sensi dell'articolo 12, lettera g) della legge n. 496/1961 che non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta;
- d) Un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche scelto, di norma, nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili (art. 13, comma 3, L.R. 20/02/89, n. 6);
- e) Due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale ai fini dell'esercizio delle funzioni subdelegate nella medesima materia (art. 5, legge regionale 9 giugno 1997, n. 18), scelti in base al possesso di comprovata esperienza, risultante dal curriculum individuale, ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi di formazione, promossi o riconosciuti dalla regione, almeno uno dei quali deve essere abilitato alla progettazione edilizia. Essi sono commissari a tutti gli effetti e la loro presenza concorrerà alla formazione del numero legale, anche nelle sedute relative agli altri procedimenti di natura non esclusivamente ambientale;

f) Tre membri scelti tra persone di notoria e riconosciuta competenza nel campo dell'architettura o dell'urbanistica o dell'edilizia in genere o con buona conoscenza tecnica od artistica o giuridica o storica o territoriale e tra questi preferibilmente un geometra o un architetto o un ingegnere.

Il Presidente dirige i lavori della commissione e tutela che l'esame delle pratiche avvenga secondo la data di presentazione e secondo i criteri del presente Regolamento Edilizio. In caso di assenza esso è sostituito dal Vice Presidente, che viene nominato dal Sindaco fra gli altri membri della commissione edilizia.

Il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale illustra le pratiche edilizie e può essere coadiuvato da altro personale del comune.

Le funzioni di segretario sono attribuite ad altro impiegato comunale o a un componente della Commissione scelto dal Presidente.

#### ARTICOLO 51. NOMINA E DURATA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è nominata dalla Giunta Comunale.

Essa dura in carica quanto dura il Consiglio Comunale, decorre dalla esecutività della deliberazione di nomina e le sue funzioni sono prorogate fino alla nomina della successiva commissione, che deve avvenire entro 90 giorni dall'insediamento della nuova Giunta Comunale.

I membri della commissione edilizia sono rieleggibili.

#### ARTICOLO 52. CASI DI INCOMPATIBILITÀ NELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Giunta Comunale, in occasione della nomina dei membri della commissione edilizia, dovrà valutare eventuali incompatibilità in base al principio generale del conflitto di interessi previsto dalla legge comunale e provinciale per gli amministratori dei Comuni e delle Provincie.

La commissione edilizia, in base al medesimo principio, chiederà la non partecipazione alla discussione ed alla votazione durante l'esame delle pratiche sulle quali un membro abbia interessi propri o interessi di parenti o affini fino al quarto grado.

#### ARTICOLO 53. CASI DI DECADENZA DEI COMMISSARI

I membri che, senza giustificato motivo rimanessero assenti per più di tre sedute consecutive, decadono dalla carica. Compete alla Giunta Comunale dichiarare la decadenza dei membri, nonché la sospensione nei casi previsti dalla legge comunale e provinciale per gli amministratori dei Comuni e delle Provincie e la conseguente sostituzione.

I membri nominati in sostituzione di quelli decaduti, o di quelli dimissionari, verranno eletti dalla Giunta Comunale e dureranno in carica fino allo scadere del periodo in cui sarebbero rimasti in carica i membri da essi sostituiti.

## CAPO II. ATTRIBUZIONI ALLA COMMISSIONE EDILIZIA

### ARTICOLO 54. INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI

La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio sui seguenti interventi di edilizia privata:

- a) nuova edificazione, ampliamento e opere di urbanizzazione;
- b) ristrutturazione
- c) varianti essenziali
- d) concessioni edilizie in deroga (legge 21 dicembre 1955, n. 1357)
- e) concessione edilizia in sanatoria (art. 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47)
- f) concessione edilizia in variante (nei casi non soggetti a D.L.A.)
- g) autorizzazione e sanzioni paesistico—ambientali, di cui alla legge regionale 9 giugno 1997, n. 18
- h) parere ex articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come disposto dall'art. 4, comma 2 della legge regionale 9 giugno 1997, n. 18
- i) annullamento d'ufficio di concessione edilizia
- l) applicazione delle misure di salvaguardia (legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni)
- l) piani urbanistici attuativi di iniziativa privata

### ARTICOLO 55. CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE

Il parere della commissione edilizia non è obbligatorio nei seguenti casi:

- a) opere oggetto di denuncia di inizio attività
- b) opere oggetto di autorizzazione edilizia
- c) le seguenti soggette a concessione edilizia:
  - proroga della concessione edilizia
  - voltura della concessione
  - casi in cui il diniego di concessione edilizia sia da motivarsi esclusivamente per ragioni giuridiche (quali, ad esempio, quelle legate al titolo, alla idoneità giuridico—urbanistica dell'area, alla mancanza di assenso del condominio per interventi su aree comuni) e nei casi di carenza documentale non integrata in sede istruttoria.

I progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi della legge 109/94 e sue successive modificazioni ed integrazioni, sono sottoposti alle valutazioni della Commissione Edilizia esclusivamente nei casi in cui ciò venga espressamente richiesto dagli organi dell'Amministrazione Comunale o nei casi di obbligo di parere ai fini dell'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 7 della legge 1497/1939.

### ARTICOLO 56. AMBITO DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI

La verifica di conformità dei progetti alla strumentazione urbanistica comunale non rientra tra le attribuzioni della Commissione Edilizia, ma nell'ambito delle funzioni dell'ufficio tecnico comunale.

Gli aspetti sui quali deve esprimersi la Commissione Edilizia dovranno invece vertere sulla «qualità progettuale», valutando in particolare:

- gli aspetti paesistici, quando l'intervento interessi aree ambientalmente vincolate
- l'impatto estetico visuale dell'intervento (il cosiddetto «decoro»)
- il rapporto con il contesto;
- la qualità progettuale;
- la compatibilità con strumenti paesistico—ambientali vigenti.

La Commissione Edilizia curerà che le opere abbiano aspetto armonioso e decoroso in relazione alla loro destinazione ed al contesto ambientale in cui sono inseriti, pur nel rispetto della libertà di espressione dei progettisti.

Su richiesta del Tecnico comunale o del Presidente, la Commissione Edilizia potrà esprimere parere anche sulla conformità con le norme urbanistiche, edilizie, igieniche e tecniche previste dalle leggi statali e regionali oltre che dai regolamenti comunali.

### CAPO III. FUNZIONAMENTO

#### ARTICOLO 57. MODALITÀ DI CONVOCAZIONE

La Commissione si riunirà di norma una volta al mese e in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo riterrà opportuno, oppure su richiesta scritta di almeno tre membri elettivi.

La Commissione edilizia dovrà comunque essere preceduta da una lettera di convocazione a firma del Presidente e trasmessa a mezzo di raccomandata o telefax o telegramma e che conterrà l'ordine del giorno il cui contenuto esplicherà il nome delle varie pratiche, la tipologia di intervento ed il numero di protocollo.

La lettera di convocazione dovrà pervenire almeno cinque giorni prima della data della seduta, in modo che i Commissari possano visionare, tra la data di convocazione e quella della seduta, i progetti inseriti all'ordine del giorno.

#### ARTICOLO 58. VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei membri elettivi oltre al Presidente ed al Tecnico Comunale.

Per l'esame dei progetti riguardanti opere in ambito soggetto a tutela ambientale ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e della legge 8 agosto 1985, n. 431, è necessaria la presenza di almeno un membro esperto in problemi di tutela ambientale.

Non potranno intervenire alle sedute i membri che si trovino direttamente o indirettamente interessati agli argomenti trattati: di tale condizione deve essere fatta denuncia dalla persona interessata e della osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale.

La Commissione in caso di mancata unanimità delibererà a maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.

Il parere della Commissione, che ha natura di atto collegiale, sarà riportato dal segretario della commissione nel registro dei verbali delle sedute che conterrà l'esito della votazione e le sue motivazioni, in maniera succinta ma completa.

I pareri della Commissione Edilizia in materia paesistico-ambientale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge regionale 9 giugno 1997, n. 18, debbono essere distinti e distintamente verbalizzati dagli altri pareri.

I terzi estranei sono esclusi dalle sedute; il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

È prevista la possibilità che la Commissione esegua sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

I pareri della commissione sono consultivi. Essi non costituiscono presunzione di emissione di concessione.

## TITOLO IV. DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### CAPO I. AMBIENTE URBANO

#### ARTICOLO 59. RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO

Il Capo I del Titolo III del presente Regolamento Edilizio si riferisce alle disposizioni relative all'attività edilizia nel suo svolgersi concreto e contiene la disciplina dell'Ambiente urbano, dei Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano, dei Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili, della Realizzazione degli interventi fino alle Modalità di predisposizione dei progetti.

Gli articoli che seguono recepiscono le indicazioni dell'Amministrazione Comunale nel promuovere e favorire le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso e nel recupero del patrimonio esistente, sono rivolti a migliorare l'ambiente fisico della città, intesa nei suoi aspetti ambientali e culturali, ai fini di un suo completo utilizzo e di una sua migliore vivibilità, sia per e nei termini della qualità della sua forma costruita.

A tal fine il comune di Romagnese promuove il rilevamento del patrimonio edilizio e promuove studi rivolti a definire tutti gli strumenti conoscitivi indispensabili affinché le progettazioni delle nuove edificazioni diventino elementi di un programma culturale avanzato e condiviso, pur nel rispetto della libera propositiva ed ideativa.

Il comune potrà predisporre, con atto integrativo e con le medesime procedure di approvazione del Regolamento Edilizio, repertori di soluzioni relativi ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni, da definirsi per ogni contesto urbano, anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

### CAPO II. SPAZI PUBBLICI

#### ARTICOLO 60. RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Gli spazi pubblici sono da intendere come parti di un disegno unitario del tessuto urbano e non come parti di risulta rispetto all'edificazione.

La loro nuova formazione, la loro conservazione e la loro modificazione, le loro condizioni di uso e di occupazione anche temporanea devono essere avviati con l'intento di migliorare la qualità complessiva dell'ambiente della città.

Fanno parte di tali spazi anche gli spazi privati ad uso pubblico. Tali spazi oltre a rispondere a requisiti generali di funzionalità, devono rispondere anche a requisiti di decoro e di fruibilità.

#### ARTICOLO 61. DISCIPLINA DEL VERDE NEGLI SPAZI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO

Il presente articolo disciplina la formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Le specie vegetali e le essenze arboree devono essere di tipo autoctono tranne che nei casi in cui sia necessario prevedere essenze esotiche per ragioni culturali o didattiche (orti botanici, giardini didattici, ecc.) e compatibili con l'ambiente urbano. Pertanto ogni progetto relativo alle aree verdi di cui al presente articolo deve dimostrare:

— criteri di scelta delle specie arboree prescelte in base a facilità di attecchimento, stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità in rapporto al sito interessato

— criteri di scelta delle aree a prato (di qualunque dimensione), in riferimento alla forma ed alle pendenze dei piani, ai drenaggi, alle specie erbacee prescelte

— criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o agli edifici prospicienti. Detta distanza, infatti, oltre al rispetto delle norme sulle distanze dai confini

del presente Regolamento Edilizio e delle norme di legge in vigore, non deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti. La distanza minima dai confini privati consentita per alberi ad alto fusto nei viali alberati di nuovo impianto è di m 1,50.

— criteri di valutazione delle esigenze specifiche di ogni essenza arborea ed erbacea ai fini della irrigazione naturale dell'apparato radicale e, nei casi in cui è necessario, impianto di irrigazione fisso (automatico o semiautomatico)

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Le aree verdi devono essere adeguatamente mantenute mediante inaffiatura, potatura e cure periodiche da eseguire secondo criteri e programmi definiti da tecnici specializzati in materia.

## ARTICOLO 62. STRADE E PIAZZE

Il presente paragrafo disciplina la formazione, la conservazione e/o la sostituzione del suolo e del sottosuolo degli spazi destinati alla mobilità veicolare e pedonale (strade, piazze e marciapiedi) in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Le strade, le piazze e i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono rispondere a requisiti generali di funzionalità, di decoro e di fruibilità.

Pertanto ogni progetto relativo alle aree pavimentate di cui al presente articolo deve dimostrare:

— criteri di scelta del trattamento delle superfici in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e garantirne l'accessibilità

— criteri di scelta della sagoma delle superfici di calpestio in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni

— criteri di scelta dei materiali e delle modalità costruttive in modo da ottimizzarne l'inserimento ambientale in rapporto alla qualità del contesto

— criteri di scelta delle tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, che dovranno essere espressamente valutati e dichiarati, per diminuirne l'usura e facilitarne la manutenibilità, a seconda delle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari previsti

Deve essere garantito il facile accesso agli eventuali sottoservizi impiantistici attraverso soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili. Ogni servizio e ogni canalizzazione devono essere pertanto segnalati all'esterno ed ogni tratto deve essere raggiungibile tramite pozzetti o camerette di ispezione, dotati di apposito chiusino apribile di materiale idoneo a sopportare il carico necessario.

## ARTICOLO 63. INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

I mezzi pubblicitari quali insegne, targhe, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

La loro installazione è pertanto disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e privati e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi, secondo i seguenti criteri ed a seconda delle zone omogenee individuate dal P.R.C. ai sensi del D.L. 02 aprile 1968, n. 1444:

a) in tutte le zone:

— la cartellonistica pubblicitaria sugli edifici e sui manufatti esistenti (facciate di edifici, spalle piloni e parapetti di ponti e viadotti, ecc.) è consentita solo sulle superfici espressamente a ciò destinate dall'Amministrazione Comunale

— le insegne dei negozi e le targhe professionali (singole o no) di dimensioni superiori a mq 0,50 sono consentite solo su superfici espressamente a ciò destinate dai progetti degli edifici

b) zona A:

— è fatto obbligo di conservare le insegne dei negozi esistenti se pregevoli

— le nuove insegne dovranno essere contenute entro la mostra delle vetrine o del sopraluce delle stesse o di apposito spazio a ciò destinato nel progetto dell'edificio

— sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (m 0,50x1,00)

L'apposizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e assentita da specifici provvedimenti autorizzativi.

Sono comunque in ogni caso fatte salve le prescrizioni del nuovo codice della strada.

## ARTICOLO 64. CHIOSCHI

L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della strada, è soggetta a provvedimenti autorizzativi di carattere edilizio, subordinata a specifico atto amministrativo e di atto definizione del rapporto con il comune o altro ente pubblico proprietario del sedime e coerentemente con gli indirizzi delineati dal Comune.

La realizzazione di strutture su spazi pubblici (chioschi per la vendita di giornali e di fiori, spazi coperti, aperti o chiusi di bar, trattorie e simili) è consentita solo a titolo temporaneo e dietro autorizzazione alla occupazione di area pubblica, ferme restando le norme del Codice della strada. Essa è soggetta a provvedimenti autorizzativi di carattere edilizio, subordinata a specifico atto amministrativo di definizione del rapporto con il comune o altro ente pubblico proprietario del suolo e coerentemente con gli indirizzi delineati dal Comune che disciplini, oltre che la durata, anche le reciproche condizioni d'uso.

## ARTICOLO 65. MARCIAPIEDI E PASSAGGI PEDONALI

Tutte le vie di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche, compatibilmente con le pendenze e le caratteristiche naturali del terreno.

Le dimensioni minime dei passaggi pedonali sono le seguenti:

- larghezza minima: m 1,50
- Dislivello massimo rispetto al piano carrabile: cm 20
- Pendenza massima:
 

|                  |   |     |
|------------------|---|-----|
| fino a m 0,50    | = | 12% |
| da m 0,50 a 2,00 | = | 8%  |
| da m 2,00 a 5,00 | = | 7%  |
| oltre m 5,00     | = | 5%  |

— Configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale, a ventaglio sull'angolo di raccordo tra i piani alle due quote

A tali disposizioni dovranno uniformarsi i proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano tali spazi.

I marciapiedi pubblici sono realizzati e mantenuti a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

I proprietari di edifici fronteggianti spazi pubblici possono predisporre, a propria cura e spese e previa approvazione dell'Amministrazione comunale, progetti di nuovi marciapiedi o di diversa e migliore sistemazione di quelli esistenti che siano armonizzati con l'ambiente urbano, compresa l'installazione di elementi di arredo urbano (fioriere, dissuasori di traffico e simili) che favoriscano l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni.

Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salva l'applicazione della relativa tassa.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale dovranno essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alla quota del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

## ARTICOLO 66. PISTE CICLABILI

Il comune di Romagnese incentiva la realizzazione di percorsi ciclabili attraverso la individuazione di percorsi alternativi al transito veicolare in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.

Tali percorsi devono essere individuati nelle tavole di azionamento del P.R.G. a lato delle strade esistenti o lungo tracciati propri, come previsto dall'art. 3 della L.R. 65/1989. La larghezza minima delle piste ciclabili dovrà essere di 2,50 m e la progettazione esecutiva dovrà prevedere un'adeguata separazione e protezione dal traffico veicolare.

## ARTICOLO 67. SPAZI PORTICATI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO

È consentita la realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico con le seguenti dimensioni minime:

- larghezza: m 2,50
- altezza netta interna: m 3,00
- Tipologie: colonne e pilastri, archi a tutto sesto o sesto ribassato, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani
- Materiali: pavimentazione in pietra naturale o artificiale, con superficie lisci a o leggermente ruvida, raccordata con rampe ai marciapiedi esterni, compatibile con quella già in uso negli spazi pubblici urbani

È in ogni caso incentivata la continuità dei percorsi coperti presenti ed è vietata la interruzione da parte di edificazioni prive di spazi porticati, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

## ARTICOLO 68. OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

L'occupazione temporanea degli spazi pubblici è regolata dalle leggi vigenti.

Il comune determinerà le modalità per il rilascio della concessione e le modalità per la corresponsione dei tributi secondo apposito regolamento.

Lo stesso regolamento disciplinerà gli obblighi del concessionario in relazione alla messa in pristino qualora vengano effettuate opere che interessano il suolo pubblico.

## ARTICOLO 69. USO DEL SOTTOSUOLO DEGLI SPAZI PUBBLICI

È consentito l'uso degli spazi di sottosuolo pubblico solo nei seguenti casi:

— per la realizzazione di finalità pubbliche (sottoservizi impiantistici, servizi igienici, locali tecnici, sottopassaggi pedonali o veicolari)

— per la realizzazione di autoparcheggi interrati ai sensi della legge 122/89

Ogni nuovo intervento dovrà essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del sottosuolo e non dovrà costituire elemento di possibile limitazione futura.

## ARTICOLO 70. RETI DI SERVIZI PUBBLICI

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.

In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione le tombinature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.

Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici.

## ARTICOLO 71. VOLUMI TECNICI IMPIANTISTICI

La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.

## ARTICOLO 72. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

La realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, illuminazione indiretta, aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati nonché rivolte a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, viene consentita purché la disposizione delle griglie di ventilazione venga correttamente inserita nelle finiture di pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

È consentita la realizzazione di intercapedini di aerazione nel sottosuolo degli spazi pubblici, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere, con le seguenti dimensioni:

- larghezza netta: m 1,00
- larghezza massima: m 1,50
- altezza libera interna massima: m 3,00

Le eventuali griglie di aerazione aperte sul marciapiede devono essere resistenti alla ruota di automezzo pesante e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. In ogni caso la realizzazione delle stesse è a totale carico dei proprietari previo provvedimento di assenso da parte del Comune, che si riserva la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro.

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la pozzetti di ispezione per l'allacciamento alla rete fognaria, ove non sia possibile la collocazione in area privata.

---

## CAPO III. SPAZI PRIVATI

---

### ARTICOLO 73. ACCESSI E PASSI CARRABILI

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare. L'accesso è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.

Di norma è consentita la realizzazione di un solo passo carrabile. È consentita la realizzazione di due o più passi carrabili quando sussistano esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con l'obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico ed è disciplinato come segue, in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

— nelle strade di grande importanza viabilistica — appositamente individuate dalla Giunta Comunale — il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di m 4,50 dal filo della carreggiata (corrispondente al filo del marciapiede verso la strada o, in assenza, al manto stradale) per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare e, per consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;

— nelle strade di minore importanza viabilistica — appositamente individuate dalla Giunta Comunale — il cancello può non essere arretrato a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;

— nelle altre strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulti fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza

— la larghezza del passo carrabile non può essere inferiore a m 4,00 e non superiore a m 6,00; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive

— la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non può essere inferiore a m 12, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità

— la distanza da un altro passo carrabile non può essere inferiore a m 2

— la distanza di un passo carrabile dal confine di proprietà può essere inferiore a m 1

— Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui ai precedenti commi, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

#### ARTICOLO 74. ACCESSI AI PARCHEGGI

L'accesso ai parcheggi interrati o seminterrati deve avvenire tramite rampe che devono avere le seguenti caratteristiche:

— tratti in piano lunghi almeno m 4,50 dal filo della carreggiata stradale (corrispondente al filo del marciapiede verso la strada o, in assenza, al manto stradale);

— pendenza non superiore al 18%

— fondo in materiale antisdrucchiolevole

— per parcheggi al servizio di edifici unifamiliari o bifamiliari larghezza non inferiore a m 3,00

— negli altri casi: nei tratti a doppio senso di marcia, larghezza non inferiore a m 4,50, con installazione di specchi parabolici nei tratti in curva; nei tratti a senso unico di marcia larghezza non inferiore a m 3,00

La dimensione minima dei corselli di distribuzione interna agli edifici è fissata a:

— m 6,00 per l'accesso ai box

— m 5,50 per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice

Nel caso di comprovata impossibilità, per le caratteristiche del lotto di pertinenza e dell'edificio, la realizzazione di rampe aventi le caratteristiche prima indicate, è consentita la realizzazione di sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata. In questo caso occorre prevedere spazi di attesa esterni dimensionati in modo da non creare ostacolo al flusso del traffico sulla strada pubblica.

#### ARTICOLO 75. STRADE PRIVATE

La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dall'ordinamento vigente.

Nella realizzazione gli enti proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e delle finiture previste per gli altri spazi pubblici urbani.

Ne curano inoltre la manutenzione periodica e l'efficienza.

#### ARTICOLO 76. ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE

Tutte le acque di scarico provenienti dalle costruzioni ossia le acque meteoriche (bianche) non drenabili nel terreno, le acque luride civili (nere) e le acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale, nel rispetto delle norme vigenti.

Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti, costituito da un pozzetto con apertura di almeno cm 40 di lato e almeno cm 50 di profondità. Analogo pozzetto di ispezione deve essere realizzato a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli stati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L. n.62/85 e successive modificazioni e integrazioni.

La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm 100.

Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla tabella C della Legge n. 319/76, qualora abbiano recapito nella fognatura comunale ed a quelli della tabella A della stessa Legge, qualora abbiano recapito in un corso d'acqua superficiale. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il decreto legislativo n. 133/92.

Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'ASL territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

## ARTICOLO 77. ALLACCIAMENTO ALLE ALTRE RETI IMPIANTISTICHE

La norma disciplina, in accordo con il programma di sviluppo delle reti le modalità di allacciamento, e la esecuzione dei manufatti interrati ispezionabili.

A tal fine si raccomanda di istituire un coordinamento tra gli enti concessionari al fine di unificare le scelte tecnologiche operative.

Tale programma in relazione agli sviluppi futuri delle reti potrà indicare ove necessario la predisposizione di cunicoli integrati multifunzionali. Tali manufatti ed infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Gli edifici devono essere provvisti delle dotazioni interne relative all'alimentazione idrica ed al suo smaltimento, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.

L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio.

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, quali antenne televisive e radioamatoriali, antenne paraboliche ed altri manufatti esterni deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Negli edifici condominiali essi devono essere centralizzati.

Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, nella Zona omogenea A - Centro Storico sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

## ARTICOLO 78. RECINZIONI

La realizzazione di recinzioni è soggetta alle norme per il decoro urbano e in quanto tale deve uniformarsi a criteri di omogeneità validi per i differenti contesti urbani.

Le recinzioni si considerano "trasparenti" quando sono realizzate con inferriate, rete metallica, pannelli grigliati e simili aventi un rapporto vuoto/pieno non inferiore a 5, calcolato al netto della eventuale zoccolatura cieca, che può avere altezza massima di m 0,80 e "cieche" quando vengono superate tali condizioni.

L'altezza massima consentita per le recinzioni verso gli spazi privati è di m 3,00 — misurata al piede della recinzione dalla quota media del proprio terreno dopo la sistemazione — con un massimo di m 3,50 da quella del terreno confinante, sia pubblico che privato. L'altezza massima consentita per le recinzioni verso strade e piazze è di m 2,00 — misurata dalla quota media del marciapiede o del percorso pedonale anti-stante. Le nuove recinzioni non devono creare ostacolo al transito lungo la viabilità pubblica e a questo scopo ne può essere chiesto l'arretramento riaperto al confine di proprietà fino a m 1,50.

Le recinzioni cieche, ove consentite a mente dei successivi punti, devono essere poste a distanza non inferiore alla propria altezza da pareti finestrate esistenti poste su qualsiasi proprietà, ad eccezione delle

pareti o balconi destinati a box, accessori e simili che abbiano altezza misurata al colmo della copertura non superiore a m 3,00.

Non sono consentite le recinzioni in pannelli ciechi od in elementi grigliati di calcestruzzo prefabbricati di qualunque tipo tranne che nei casi particolare alta qualità sia del disegno sia dei materiali. Sono sempre consentite le recinzioni in siepi vive alle condizioni di distanza ed altezza valide per le recinzioni cieche. Le recinzioni non devono risultare in qualsiasi modo pericolose (punte acuminatae, cocci di vetro, ecc.) e devono essere realizzate con materiali solidi e duraturi ed essere resistenti al ribaltamento. Sono sempre consentiti in qualunque zona gli steccati in legno e i muretti pieni di altezza non superiore a m 1,20.

Valgono i seguenti criteri nelle varie zone omogenee individuate dal P.R.G. ai sensi del D.L. 02 aprile 1968, n. 1444:

a) zona A e zona B1:

— Le recinzioni possono essere eseguite in muratura piena, intonacata e/o a vista, ovvero con zoccolatura nei medesimi materiali con o senza griglie o pannelli in profilati metallici verniciati o bruniti. Le coperture potranno essere in cotto o in pietra naturale. Non sono ammessi l'acciaio inossidabile e la zincatura a vista.

b) altre zone B, zone C e zone D:

— Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente (rete metallica, inferriate, legno) se prospettano su aree destinate a strade e piazze pubbliche (sia esistenti che previste dal P.R.G.). Sono ammesse recinzioni di tipo cieco solo se prospettano verso gli altri spazi

c) zone agricole e zone di salvaguardia naturalistica:

— le recinzioni sono consentite solo se relative alle pertinenze di edifici e necessarie per motivi di sicurezza o previste da specifiche norme di legge, comunque in proporzione non superiore a mq 10 di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici;

— in tali casi le recinzioni non possono essere in muratura e devono essere realizzate in legno e/o con siepi vive naturali o con rete metallica a maglia larga, senza alcuna zoccolatura in calcestruzzo o muratura, con i pali di sostegno

## ARTICOLO 79. SPAZI INEDIFICATI EDIFICI NON UTILIZZATI E CAVE

Le aree inedificate site in ogni zona del comune, comprese le zone agricole e quelle inedificabili, sono assoggettate alla cura e al decoro previsti per le restanti parti del suolo comunale.

Tali aree non potranno essere lasciate in stato di abbandono e saranno coltivate o soggette a manutenzione periodica da parte degli enti o dei soggetti proprietari.

Gli edifici non utilizzati devono essere posti in condizioni di sicurezza statica (anche mediante ponteggi, puntellamenti ed opere provvisoriale) ed igienico-sanitaria (mediante interventi periodici di pulizia, cura del verde, disinfestazione e derattizzazione). A scopo cautelativo ed al fine di non compromettere la pubblica incolumità e una loro eventuale occupazione non autorizzata, essi devono essere resi inaccessibili e inutilizzabili mediante chiusura degli accessi e dei collegamenti verticali e disattivazione di tutti i servizi erogati.

Dette aree e detti edifici — comprese le cave di sabbia, ghiaia, argilla e simili, ovvero qualsiasi luogo che possa essere pericoloso — devono essere recintati con muri di cinta e cancellate o con recinzioni che ne mantengano la visibilità, diano garanzie di stabilità e durata, abbiano altezza non inferiore a m 2,50 e non superiore a m 3 e aspetto decoroso.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

## ARTICOLO 80. SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile anche in relazione ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.

Nelle zone di contiguità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con il piano dei materiali e delle finiture disposti dal comune per gli spazi pubblici.

Le superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste per gli spazi pubblici con riferimento alle essenze e alle tipologie di piantumazioni da adottarsi in modo preferenziale.

## ARTICOLO 81. TOPONOMASTICA E SEGNALETICA

Il comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e di far collocare, previo avviso agli interessati e senza indennizzi, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura o delle recinzioni di proprietà, i segnali e gli apparecchi relativi ai servizi ed alla viabilità. Essi verranno installati in modo che non possano costituire ostacolo visivo per il traffico o pericolo per il pedone.

Rientrano in questa categoria targhe della toponomastica urbana, piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche di idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradali, cartelli indicatori relativi al transito veicolare e pedonale, lapidi commemorative, orologi ed avvisatori stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.

Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previo una verifica di compatibilità con quanto precedentemente apposto e con le caratteristiche degli edifici e degli ambienti. Se questi sono soggetti a vincolo di tutela, l'apposizione dei segnalatori può essere effettuata soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente, previa tutela del vincolo medesimo secondo le procedure stabilite per lo stesso.

La manutenzione dei segnalatori e delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

## ARTICOLO 82. NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI

Ogni edificio deve essere dotato di numero civico e di relativi subaltermi, che vengono assegnati dall'Amministrazione Comunale ed apposti dal proprietario a sua cura e spese.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi lo guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da m 2,00 a m 3,00 e deve essere mantenuta nella stessa posizione a cura del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.

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 Comunale, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

In luogo del numero civico come sopra segnato, 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 sue condutture devono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

---

## CAPO IV. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

---

## ARTICOLO 83. INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Il presente articolo definisce e disciplina la progettazione dei nuovi interventi e la modificazione delle edificazioni private intese come parti determinanti nella composizione del tessuto urbano.

La Commissione Edilizia esprime uno specifico parere sulla qualità dei progetti edilizi e sul loro rapporto nel contesto ambientale.

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

Il presente Regolamento Edilizio conferma l'impostazione metodologica del P.R.C. che assume la tutela paesistica come obiettivo primario, riconoscendo al paesaggio, oltre ai valori tradizionali di carattere percettivo, estetico e culturale, anche quello di bene collettivo e di risorsa culturale ed economica, di sostegno alla vocazione turistica di Romagnese. Vengono perciò riprese e confermate le indicazioni dell'articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.C., che fornisce le seguenti indicazioni per l'esecuzione delle opere che hanno rilevanza sui caratteri formali e funzionali del paesaggio, obbligatorie per gli interventi che non siano di manutenzione ordinaria:

**PRESCRIZIONI PER TUTTE LE ZONE:** In tutti gli interventi, sia di recupero sia di nuova costruzione o ampliamento, devono essere evitati gli stili architettonici estranei alla cultura ed alla tradizione locali.

È obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali per le parti visibili dell'edificio. Pertanto si prescrive:

- 1) facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale. I rivestimenti esterni devono essere in pietra locale posata in forma tradizionale (arenarie e pietre calcaree, sabbioni), in mattone vecchio a vista e in intonaco civile non strollato. I colori di facciata possono essere dati in pasta o tinteggiati, con esclusione degli intonaci murali di tipo plastico e le terranove. I colori devono richiamare quelli delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non essere per parti limitate o decorazioni complementari
- 2) serramenti delle finestre: devono essere in legno o metallo verniciati; le eventuali imposte devono essere in legno pieno a persiana o ad antone;
- 3) serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato
- 4) recinzioni: possono essere piene, a giorno e vegetali. I muri pieni possono essere realizzati con muratura intonacata e/o a vista, in pietra locale a vista posata in forma tradizionale o in elementi metallici; sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi o altri manufatti di cemento prefabbricati. Sono ammesse zoccolature in calcestruzzo solo se alte non più di cm 40. È rigorosamente vietato costruire recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno dei cortili. Le recinzioni sono comunque ammesse solo se la larghezza della strada antistante non è inferiore a m 5. In caso contrario è prescritto un arretramento fino a m 1,50 dal confine stradale
- 5) muri di sostegno: possono essere realizzati in pietra locale a vista posata in forma tradizionale, in muratura piena, intonacata e/o a vista. Sono ammessi muri di cemento anche prefabbricati solo se debitamente mascherati con rampicanti, cespugli, alberature.

**PRESCRIZIONI PER LE ZONE RESIDENZIALI, LE ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E LE ZONE RICETTIVE:** È obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali per le parti visibili dell'edificio. Pertanto, oltre alle indicazioni valide per tutte le zone, si prescrive:

- 6) coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale
- 7) canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata
- 8) serramenti e le vetrine dei negozi: devono essere in vetro, legno e metallo verniciato

**PRESCRIZIONI PER LE ZONE PRODUTTIVE E LE ZONE AGRICOLE E TUTTE LE ALTRE ZONE:**

Gli edifici dovranno essere progettati in modo adeguato alle caratteristiche ambientali della zona ed all'edificazione tradizionale di Romagnese. Pertanto, oltre alle indicazioni valide per tutte le zone, si prescrive:

- 9) edifici: pur non escludendo la possibilità di realizzazione di "capannoni prefabbricati", è fatto obbligo di adeguare le parti visibili alle caratteristiche dei materiali tradizionali
- 10) coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone e delle gamme della terracotta
- 11) pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate

**ARTICOLO 84. DECORO DELLE COSTRUZIONI**

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero e soprattutto quelle prospettanti su aree pubbliche devono essere eseguite con materiali e finiture di ottima qualità, adatti a resistere agli agenti atmosferici e agli atti di vandalismo.

Le nuove costruzioni devono pertanto essere rispettose delle condizioni climatologiche e degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

È fatto obbligo, nella progettazione di nuovi edifici, di porre particolare attenzione agli edifici situati nel contorno prossimo o comunque in rapporto visivo diretto con l'edificio in esame (sia laterale che prospiciente), curando un corretto rapporto fra le altezze interpiano e di gronda esistenti e di progetto. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture, degli infissi, degli sporti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, dei timpani e di tutti gli elementi decorativi dei nuovi edifici, oltre ad essere ben armonizzati, siano in rapporto equilibrato con il contesto edificato.

Il progetto edilizio è completo solo se accompagnato dal progetto di sistemazione delle aree esterne, che comprendono le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Il progetto dovrà contenere, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e sui materiali impiegati.

## ARTICOLO 85. ALLINEAMENTI

È fatto obbligo, nella realizzazione dei nuovi edifici, di seguire le indicazioni relative agli allineamenti obbligatori (ove previsti), alle distanze dalle strade, agli arretramenti, alle distanze dai confini ed a tutte le altre indicazioni sulle distanze fornite dal P.R.G.

Ove gli interventi siano soggetti a piano attuativo, questo dovrà contenere - in coerenza con quanto prescritto dalle vigenti disposizioni in materia di corredo dei piani attuativi e non solo per la zona omogenea A - previsioni planovolumetriche relative sia ad aree già edificate sia ad aree libere, prescrizioni per la costituzione o il mantenimento dei fronti degli edifici e per gli elementi da rispettare quali fili o ricorrenze, ecc.

## ARTICOLO 86. SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI:

La edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento dovrà prevedere una accurata sistemazione del suolo lasciato libero che potrà divenire parte integrante dello spazio pubblico antistante o rimanere privato. La sistemazione a verde o la sua pavimentazione dovranno essere integrati con la pavimentazione pubblica esterna.

## ARTICOLO 87. PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione delle fronti.

Ove gli interventi siano soggetti a piani attuativi, questi dovranno indicheranno anche la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano, con le soluzioni ed i materiali che possono condurre ad composizione strutturalmente armonizzata tra edifici e spazi pubblici. In particolare dovrà essere rivolta particolare attenzione al rapporto planovolumetrico tra gli edifici privati e le piazze, i giardini, i parcheggi antistanti o racchiusi, in modo che le cortine edilizie costituiscano quinte sfondi e fondali gradevoli e significativi.

Dette soluzioni dovranno individuare anche le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture, degli infissi, degli sporti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, dei timpani e di tutti gli elementi decorativi dei nuovi edifici, oltre ad essere ben armonizzati, siano in rapporto equilibrato con il contesto edificato.

Analoghe individuazioni dovranno essere operate anche nei confronti dei fronti prospicienti spazi privati.

## ARTICOLO 88. ALTEZZA DEGLI EDIFICI ED OMBRE PORTATE:

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano, per ogni zona omogenea, le altezze massime dei fabbricati.

Ove gli interventi siano soggetti a piani attuativi, questi dovranno valutare, nel rispetto dell'altezza massima consentita, il sistema delle reciproche altezze e delle ombre portate, per consentire al fronte nord degli edifici più bassi condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

## ARTICOLO 89. SPORGENZE E AGGETTI:

La creazione di sporgenze aggettanti su spazio pubblico aperto al pubblico (strade, piazzali, parcheggi aperti e simili) è consentita a condizione che non costituisca pericolo od intralcio alla circolazione pedonale e meccanica, con le seguenti precisazioni:

— I balconi, sia aperti che chiusi, le pensiline e le gronde sono consentiti solo su spazi riservati al traffico pedonale, delimitati da marciapiedi o comunque a ciò specificamente destinati. L'altezza minima da terra non può essere inferiore a m 2,70. La sporgenza sul suolo pubblico non può essere maggiore di m 1,20 e deve comunque essere inferiore alla larghezza del marciapiede o dello spazio pedonale.

— Le tende a sbalzo per i negozi e i pubblici esercizi sono consentiti solo negli spazi di cui al punto precedente. L'altezza minima da terra non può essere inferiore a m 2,20 e la sporgenza deve essere inferiore alla larghezza del marciapiede o dello spazio pedonale.

— La sporgenza su suolo pubblico dei davanzali, delle modanature, degli oggetti decorativi, delle indegne e degli infissi di qualsiasi genere fino all'altezza di m 2,70 dalla quota del marciapiedi stradale antistante è consentita nel limite massimo di cm 15.

— Sulle facciate su spazi pubblici è vietato applicare tubazioni e condutture con esclusione dei pioviali e, ove necessario, dei tubi del gas metano.

— Le porte verso luoghi ove vi sia passaggio di persone non potranno essere munite di serramenti verso l'esterno, salvo il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato.

## ARTICOLO 90. PORTICI E GALLERIE

I portici e le gallerie ad uso pubblico dovranno avere altezza minima di m 2,70 e larghezza netta di m 1,50 per i portici e di m 4,00 per le gallerie.

I pilastri dovranno essere finiti con materiali coerenti con il resto delle facciate, privi di spigoli vivi o di sporgenze pericolosi. Le pavimentazioni dovranno essere di tipo solido, facilmente manutenibile e compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani. Devono essere dotati di illuminazione pubblica, di sistemi di smaltimento delle acque piovane e di lavaggio.

Le gallerie devono avere un rapporto di aerilluminazione non inferiore a quello previsto per i locali abitabili.

Quando i portici sono da realizzare in contiguità con cortine storiche, il progetto dovrà evitare di interrompere la continuità ed adottare materiali e finiture con queste coerenti.

## ARTICOLO 91. SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI

Ogni nuova edificazione può avvenire solo su terreni di cui sono accertate le condizioni di salubrità.

Se il terreno è umido o soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare tutti gli accorgimenti per impedire la risalita dell'acqua dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

Se il terreno è stato oggetto di attività che abbiano potuto creare inquinamento (attività industriali dismesse, attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili e simili), è necessaria la verifica da parte dell'A.S.L. competente e, se necessario, l'esecuzione del progetto di bonifica da questa imposto in base alle leggi vigenti in materia.

## ARTICOLO 92. DISCIPLINA DEL COLORE

Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del colore per gli edifici delle zone A e B1, così come definite e perimetrata dalla Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

In questa zona sono ammessi solo i colori nella gamma delle terre chiare e nelle tinte del campionario allegato al presente Regolamento Edilizio

## ARTICOLO 93. DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

Nell'ambito del nucleo di interesse ambientale così come perimetrato dal P.R.G. vigente, valgono le seguenti particolari prescrizioni in merito al decoro ed ai materiali:

In tutti gli interventi (ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione), è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i seguenti materiali:

- per le coperture: l'uso del coppo o di tegole a canale (portoghesi, olandesi e simili) in laterizio
- per i rivestimenti esterni: l'uso del mattone vecchio a vista anche sabbiato e dell'intonaco civile.
- per i dettagli di facciata (zoccolature, le cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): l'uso di intonaco strollato, di mattone vecchio a vista anche sabbiato, di pietra di tradizione locale non levigata (come ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili) nonché qualsiasi materiale riflettente
- per i parapetti dei balconi: l'uso della ringhiera in ghisa o acciaio verniciata, di colonnine, pilastri e traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio
- per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno pieno e del tipo persiana;
- per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti in legno pieno
- per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro, del legno, del metallo verniciato
- per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata

— per le tinteggiature degli intonaci: l'uso di materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove

#### ARTICOLO 94. DISCIPLINA DEL VERDE:

Analogamente a quanto disposto per gli spazi pubblici, il presente Regolamento Edilizio considera la formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi privati, in quanto fattori di qualificazione ambientale. Per queste aree valgono le medesime indicazioni fornite per il verde per gli spazi pubblici.

Le specie vegetali e le essenze arboree devono essere compatibili con l'ambiente urbano. Pertanto ogni progetto relativo alle aree verdi di cui al presente articolo deve dimostrare:

— criteri di scelta delle specie arboree prescelte in base a facilità di attecchimento, stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutibilità in rapporto al sito interessato

— criteri di scelta delle aree a prato (di qualunque dimensione), in riferimento alla forma ed alle pendenze dei piani, ai drenaggi, alle specie erbacee prescelte

— criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o agli edifici prospicienti. Detta distanza, infatti, oltre al rispetto delle norme sulle distanze dai confini del presente Regolamento Edilizio e delle norme di legge in vigore, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti

— criteri di valutazione delle esigenze specifiche di ogni essenza arborea ed erbacea ai fini della irrigazione naturale dell'apparato radicale e, nei casi in cui è necessario, impianto di irrigazione fisso (automatico o semiautomatico)

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Valgono le seguenti distanze minime tra gli alberi ed i confini di proprietà:

a) Per le distanze minime tra gli alberi ed i confini di proprietà, gli alberi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

— alberi di alto fusto: sono quelli il cui fusto, con o senza ramificazioni, è alto più di m. 3,00;

— alberi a medio fusto: sono quelli il cui fusto, con o senza ramificazioni, è alto meno di m. 3,00;

— alberi di basso fusto, arbusti e siepi: sono quelli il cui fusto, con o senza ramificazioni, è alto meno di m. 2,50.

b) Ai fini delle distanze di cui sopra, il territorio comunale è suddiviso in zone, nelle quali valgono le seguenti distanze minime:

— distanza minima dai confini di proprietà nelle zone agricole di alberi di:

alto fusto = m. 8,00;

medio fusto = m. 1,50;

basso fusto = m. 0,50.

— altre zone non agricole:

alto fusto = m. 3,00;

medio fusto = m. 1,50;

basso fusto = m. 0,50.

#### ARTICOLO 95. MANUTENZIONE E INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI

È fatto obbligo ai proprietari di provvedere alla periodica manutenzione degli edifici e dei suoli in condizioni di perfetta efficienza, allo scopo di garantirne l'abitabilità, igienicità e la fruibilità.

Se la mancanza di qualcuna di queste prestazioni può costituire pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, il comune deve applicare i necessari provvedimenti contingibili ed urgenti dettati dalle vigenti disposizioni in materia edilizia e sanitaria.

È data facoltà al comune di eseguire ispezioni di carattere tecnico e sanitario ai fini del controllo delle condizioni degli edifici e dei terreni.

## CAPO V. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: COMFORT AMBIENTALE

### ARTICOLO 96. REQUISITI DI CARATTERE IGIENICO

I requisiti di carattere igienico sono disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dal Titolo III del Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia, approvato dall'A.S.L. di competenza e dal Consiglio Comunale di Romagnese, a cui si deve fare riferimento e che qui viene richiamato integralmente. Le indicazioni contenute negli articoli del presente Titolo hanno pertanto valore integrativo in rapporto alle indicazioni del Regolamento Locale di Igiene tipo.

I requisiti del presente capo, salvo diverse specifiche indicazioni e/o regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione familiare, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività assimilabili agli spazi d'abitazione.

Sono fatte salve, comunque, diverse prescrizioni dettate dalle vigenti disposizioni regionali e statali in materia di igiene del lavoro per i locali di carattere produttivo e quelle dettate da apposite disposizioni per gli edifici pubblici e di interesse sociale (scuole, ospedali, cimiteri, ecc.).

### ARTICOLO 97. QUALITÀ DELL'ARIA NEGLI SPAZI CONFINATI:

Ogni spazio confinato deve essere dimensionato in modo da garantire un volume d'aria sufficiente alle attività che deve ospitare. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo nella progettazione e realizzazione degli edifici, sono così disciplinate:

- ogni ambiente deve essere dimensionato in relazione alla sua geometria ed e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine
- devono essere attentamente valutate le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione, le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi, le condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno

### ARTICOLO 98. VENTILAZIONE NATURALE:

L'utilizzo della ventilazione naturale è considerato elemento sufficiente per ottenere idonee condizioni di qualità dell'aria.

Le modalità con cui perseguire tale obiettivo nella progettazione e realizzazione degli edifici sono così disciplinate:

- ogni locale deve fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione con numero di ricambi adeguato
- le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali, devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano
- i sistemi di areazione devono evitare pericolose concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotte dalla e persone e da eventuali processi di combustione, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali;
- Queste condizioni sono in ogni caso assicurate qualora sia previsto:
  - superfici finestrate apribili con area non inferiore ad 1/10 della superficie di pavimento di ogni vano, misurate convenzionalmente al bordo dei telai delle finestre per tipologie ad anta ed a vasistas. Per tipologia scorrevole o a saliscendi la superficie apribile viene misurata sull'apertura effettuabile. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere anche inclinate, purché site ad una altezza da pavimento tale da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.
  - doppio riscontro d'aria effettivo, anche mediante cavedi dell'intero alloggio

In difetto di tale requisito devono applicarsi correttivi ai dimensionamenti effettuati secondo quanto di sposto nel Regolamento Locale di Igiene tipo.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto delle eventuale uso della ventilazione ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

## ARTICOLO 99. VENTILAZIONE ATTIVATA:

Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati: Per ventilazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.

Possono fruire di aerazione attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione medesima:

— i locali destinati a uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione e areazione naturale dei piani di utilizzazione

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

— i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure)

— i locali destinati a spogliatoi, gli antibagno

— locali destinati a servizi igienici

— gli spazi di cottura

Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita previo parere del responsabile del Servizio n. 1 dell'A.S.L.

## ARTICOLO 100. AERAZIONE DI TIPO INDIRETTO

I seguenti locali possono essere dotati di aerazione di tipo indiretto senza l'impiego di dispositivi di attivazione o di aperture finestrate:

— spazi non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti non abitabili e senza permanenza di persone);

— spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

## ARTICOLO 101. AERAZIONE DELLE STANZE DA BAGNO

La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno con misura non inferiore a mq 0,50, nel rispetto delle altre norme di aerazione ed illuminazione del presente Regolamento Edilizio e del R.L.I.T.R.L.

Nel caso di bagni ciechi dotati di ventilazione attivata i coefficienti di ricambio devono avere valori non minori dei seguenti:

— aerazione continua : 6 volumi/ora;

— areazione discontinua : 12 volumi/ora, con comando temporizzato che assicuri almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali abitabili, con antibagno avente superficie di almeno 1 mq.

## ARTICOLO 102. ILLUMINAZIONE NATURALE

L'illuminazione diurna dei locali deve essere pertanto naturale e diretta, sia per ragioni legate alla qualità della luce naturale sia per i risparmi energetici che essa induce.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione naturale dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

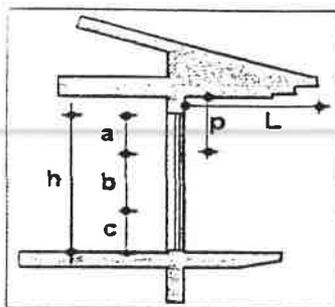
### A) SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento.

Tale requisito si ritiene soddisfatto quando la superficie finestrata verticale utile dei singoli locali che fruiscono di illuminazione naturale diurna, misurata convenzionalmente come al comma successivo, non deve essere inferiore al 12,50% di quella del piano di calpestio dei locali medesimi (si deve garantire cioè un "rapporto di illuminazione" non inferiore a 1/8).

La superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella di progetto, va misurata convenzionalmente al bordo dei telai, ma al netto della eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di m 0,60 e della quota superiore eventualmente coperta da sporgenze di qualsiasi tipo (velette, gronde, balconi, ecc.) superiori a m 1,20 e calcolata per un'altezza "p" pari ad 1/2 della sporgenza. La porzione di parete che si verrà a trovare nella posizione "p" sarà considerata per 1/3 (vedi figura 1).



$L$  = lunghezza della sporgenza  
 $p = 1/2 L$ . Si calcola solo per  $l > m 1,20$   
 $a$  = superficie finestra calcolata per  $1/3$   
 $b$  = superficie utile  
 $c$  = superficie non computabile anche se finestra  
 (= 60 cm)

La superficie finestrata utile è  $= (b+1) / 3a$

Figura 1. SCHEMA ESPLICATIVO DELLA SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE.

### B) CORPI DI FABBRICA PROFONDI

Nel caso in cui la profondità "p" dei locali superiori di 2,5 volte l'altezza "h" dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, il "rapporto di illuminazione" deve essere incrementato proporzionalmente fino al valore massimo del 25% (=1/4) per la profondità massima consentita di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra.

Si avrà così, per  $2,5 < p/h < 3,5$

— rapporto di illuminazione minimo  $= (1/8) \times [(p/h) - 1,5]$

Sono ammessi accorgimenti architettonici e tecnologici che consentano il trasporto e la diffusione della luce naturale.

Di regola la distanza fra pareti non deve essere inferiore all'altezza, misurata dal marciapiede perimetrale al colmo del tetto, dell'edificio più alto. Nel caso in cui ciò non si verifichi e qualora la congiungente il baricentro della finestra formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30 gradi, deve essere in questi casi incrementato proporzionalmente il "rapporto di illuminazione" fino a raggiungere un fattore luce diurna non inferiore allo 0,018

## ARTICOLO 103. ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE:

In alternativa all'uso della luce naturale è consentito l'uso della illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale ovvero a sistemi di illuminazione misti:

- i locali a destinazione uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, gli antibagno;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

## ARTICOLO 104. CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO, COMFORT IGROTHERMICO E COMFORT ACUSTICO:

### A) CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento e degli effetti della radiazione solare incidente.

Il controllo del soleggiamento può in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

### B) COMFORT IGROTHERMICO:

Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort relativi alla temperatura operante e alle temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà

essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate inverno.

Ogni elemento costitutivo delle costruzioni deve essere perfettamente asciutto in condizioni normali di esercizio e pertanto essere realizzato con materiali e tecnologie tali da garantire :

- impermeabilità alle acque meteoriche, a quelle affluenti o stagnanti
- capacità di cessione delle acque di edificazione e di eventuale condensazione

### C) COMFORT ACUSTICO:

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire una adeguata protezione degli ambienti dai rumori sia di sorgente interna (calpestio, impianti, apparecchi installati nel fabbricato) sia di sorgente esterna (traffico o altra fonte).

---

## CAPO VI. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: REQUISITI SPAZIALI

---

### ARTICOLO 105. REQUISITI RELATIVI ALLE SUPERFICI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI

In ogni alloggio si distinguono i seguenti tipi di locale:

- a) spazi o locali di abitazione: camere da letto, soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori o locali integrativi: studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (mansarde, verande, tavernette, ecc.);
- c) spazi o locali di servizio: bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

Le superfici minime abitabili degli alloggi (misurate al netto dei muri perimetrali ed interni) sono così fissate:

Le superfici minime abitabili degli alloggi (misurate al netto dei muri perimetrali ed interni) sono così fissate:

— l'alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima abitabile, composta di locali di abitazione (esclusi i locali accessori e di servizio, ma compreso il bagno), non inferiore a mq. 25 per la prima persona oltre a mq. 10 per ogni successiva persona.

— l'alloggio a pianta fissa deve avere una superficie minima abitabile, composta di locali di abitazione (esclusi i locali accessori e di servizio, ma compreso il bagno), non inferiore a mq. 30 per la prima persona oltre a mq. 10 per ogni successiva persona.

Le superfici minime abitabili dei locali (misurate al netto dei muri perimetrali ed interni) sono così fissate:

- stanze ad un letto: mq 9,00
- stanze a due letti, compresa la cabina armadio anche in muratura: mq 14,00
- soggiorno con o senza spazio di cottura: mq 14,00
- cucina: mq 5,00
- bagno: mq 4,00
- secondo bagno: mq 2,00
- studio: mq 7,00

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile, adeguato alle norme vigenti sugli handicappati.

### ARTICOLO 106. REQUISITI RELATIVI ALLE ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI.

L'altezza netta interna dei locali (misurata da pavimento a soffitto) è regolata come segue:

- a) locali di abitazione (camere da letto, cucine e sale da pranzo): altezza media interna non inferiore a m 2,70; altezza minima interna non inferiore a m 2,10;
- b) locali accessori o integrativi (studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, mansarde, verande, tavernetta, ecc.) nonché locali e spazi di servizio (bagni, posto di cottura, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, ecc.); altezza netta media non inferiore a m 2,40; altezza minima non inferiore a m 1,80;
- c) corridoi, spazi riservati alla circolazione verticale e orizzontale, ripostigli: altezza netta media interna non inferiore a m 2,10; altezza minima interna non inferiore a m 1,80;

ii) locali di carattere industriale, artigianale, negozi per la grande distribuzione o comunque aventi superficie netta interna superiore a mq 150: altezza netta media interna non inferiore a m 3; altezza minima interna non inferiore a m 2,20;

Per i locali con soffitto a volte, l'altezza media è la media aritmetica tra l'altezza della saetta e quella del colmo, misurata da pavimento a intradosso, con una tolleranza del 5%.

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

I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di locali già autorizzati con è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m 2,40 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai

## ARTICOLO 107. SOPPALCHI

È consentita la realizzazione di soppalchi destinati alla permanenza di persone alle condizioni del presente paragrafo.

La minima altezza dei soppalchi e degli spazi sottostanti non deve essere minore di m 2,10 e la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

Qualora l'altezza di entrambi gli spazi (sottostante e soprastante) sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Gli spazi sottostanti e soprastanti che non aderiscono alle pareti esistenti devono essere totalmente aperti e lo spazio superiore deve essere munito di balaustra alta almeno m 1,00.

La regolarità aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.

Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al presente titolo ad eccezione dell'altezza.

In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

## ARTICOLO 108. CAVEDI

I cavedi o chiostrine o pozzi luce sono ammessi solo negli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti e per la diretta aero illuminazione di servizi igienici e di corridoi di disimpegno.

Essi dovranno essere completamente aperti in alto, avere pareti in tinte chiare, pavimento impermeabile con scarico acque piovane, comunicare in basso direttamente con l'esterno o con spazi aperti regolamentari a mezzo di corridoi aventi sezioni almeno pari a 1/5 della superficie del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m 1,00 per m 2,40 di altezza ed avere dimensioni commisurate all'altezza, misurata dal pavimento del piano più basso illuminato dal cavedio, almeno pari alle seguenti:

- altezza fino a m 8 : lato minimo 2,50, superficie mq 6,00
- altezza fino a m 12 : lato minimo 3,00, superficie mq 9,00
- altezza fino a m 18 : lato minimo 3,50, superficie mq 12,00
- Per misure intermedie: si opera con interpolazione lineare.

Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti. L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico. Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

## ARTICOLO 109. PATII

È consentita la realizzazione di patii all'interno delle unità immobiliari come elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare

stessa ovvero quando questi essi esercitano una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.

Essi sono destinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica, possono essere funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m 4.

## ARTICOLO 110. CORTILI

Le corti o cortili sono costituiti dagli spazi liberi pavimentati all'interno dei lotti di pertinenza degli edifici.

Le dimensioni dei nuovi cortili sono determinate in ciascuna zona omogenea dall'applicazione dei parametri urbanistici delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Essi devono avere accesso verso uno spazio pubblico esterno transitabile per gli automezzi; ove tali accessi per automezzi debbano superare dislivelli, la loro superficie deve essere antisdruciolevole, la pendenza e i raggi di curvatura tali da permettere un'agevole percorribilità ed essere dotati di spazio in piano, prima dell'ingresso, lungo almeno m 4,00.

Le dimensioni dei cortili esistenti non possono essere ridotte se non è verificato il rispetto dei citati parametri urbanistici.

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

I cortili devono essere sistemati in modo da evitare ristagni di acque e dotati di presa d'acqua.

È vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni dei cortili esistenti.

## ARTICOLO 111. LOCALI SOTTOTETTO

I sottotetti di nuova edificazione ed esistenti possono ospitare locali di abitazione se essi hanno i requisiti dimensionali stabiliti dal presente Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale di Igiene tipo.

I sottotetti di nuova edificazione ed esistenti possono ospitare spazi accessori o locali integrativi e locali di servizio nel rispetto dei requisiti dimensionali stabiliti dal presente Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale di Igiene tipo per la loro funzione. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'appartamento di pertinenza. Possono essere dotati di impianto elettrico, riscaldamento, servizio igienico aggiuntivo rispetto al numero minimo previsto dal presente Regolamento Edilizio di superficie minima di mq. 2 e lato minimo di m 1,20, anche a ventilazione forzata

Deve essere comunque data dimostrazione di un sufficiente grado di isolamento della copertura e dei requisiti di comfort della temperatura radiante delle superfici interne, con l'adozione di sistemi di copertura adeguati e ventilati. Lo spessore maggiore del pacchetto degli strati di copertura non costituisce a nessun titolo aumento del volume dei locali sottostanti.

Sono comunque fatte salve le disposizioni della normativa Regionale vigente (legge regionale 15 luglio 1996, n. 15) di cui all'Articolo 38 del presente Regolamento Edilizio.

## ARTICOLO 112. SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO

L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportano la permanenza delle persone (quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali) potrà essere assentito solo in presenza dei seguenti requisiti:

- altezza, superficie minima utile e aerilluminazione naturale diretta (o condizionamento e illuminazione artificiale) secondo i valori indici previsti per le specifiche destinazioni
- vespaio aerato di spessore minimo di m 0,40, pavimento impermeabile, murature perimetrali adeguatamente impermeabilizzate, isolamento termico conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento contenuti nel vigente Regolamento Locale di Igiene tipo
- scarico regolamentare delle acque mediante pompe di sollevamento o mezzi analoghi dotato di canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto

## ARTICOLO 113. BOX E AUTORIMESSE

Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessaria la verifica di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari.

In particolare non è consentita la comunicazione diretta tra locali destinati a box e locali di abitazione, tra cui deve interporre un idoneo disimpegno, con porta a tenuta di fumo e di fuoco REI 60.

I locali destinati a box auto debbono essere dotati di aperture di ventilazione verso l'esterno (o in sostituzione, di canne di aerazione) aventi sezione netta non inferiore ad 1/30 della superficie netta di pavimento. Le canne di aerazione debbono essere poste a distanza di almeno m 5 da finestre di locali di abitazione.

#### ARTICOLO 114. LOCALE DEPOSITO RIFIUTI SOLIDI URBANI

Ogni fabbricato deve avere un locale destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani (locale deposito), che deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da ospitare un contenitore a carrello per rifiuti di volume non inferiore a litri 1,50 per ogni abitante.

Le canne di caduta sono di regola vietate.

Il locale deve avere:

- altezza minima di m 2 e superficie non inferiore a mq. 2
- porta metallica a tenuta
- pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile
- torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora il locale deposito non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario
- presa d'acqua e griglia a pavimento su pozzetto sifonato collegata alla rete smaltimento acque nere

In alternativa al locale deposito è ammesso lo stazionamento del contenitore (o dei contenitori per raccolta differenziata) in piazzole situate entro il cortile o lo spazio di pertinenza dei fabbricati e realizzate in modo da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi non vengono computati nella SLP

#### ARTICOLO 115. SCALE

Le scale che colleghino più di due piani fuori terra devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno, a mezzo di finestre di superficie non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano, ovvero a mezzo di lucernario di dimensioni minime di mq. 0,40 per piano servito.

Le pareti del vano-scale fino ad almeno m. 1,80 ed i gradini devono essere di materiale lavabile.

Le scale devono essere agevoli e sicure e dotate di corrimano alto almeno m 0,90. La larghezza delle rampe e dei pianerottoli delle scale deve essere almeno la seguente:

- scale a servizio di più alloggi : m 1,20 riducibile a m 1,00 dove esista o sia previsto l'ascensore;
- scale a servizio di un alloggio : m 0,80;
- scale per cantine e sottotetti : m 0,80.

Le alzate devono essere comprese tra 16 e 18 cm; le pedate devono essere tali per cui la somma di due di esse con una pedata non deve essere inferiore a 63 cm., le rampe di scale a servizio di più alloggi devono essere interrotte, per le nuove costruzioni, ogni 10 alzate da idonei pianerottoli.

Sono consentite le scale a chiocciola con le seguenti dimensioni minime:

- a servizio di più alloggi o a due o più piani : larghezza m. 1,00, pedata minima di cm. 25 escluse eventuali sovrapposizioni, alzata come nel caso generale;
- a servizio di un alloggio o di cantine e sottotetti : apertura di diametro non inferiore a m. 1,20.

Le scale delle nuove costruzioni, se uniche, devono essere coperte e, se poste a servizio di più alloggi, chiuse o protette dalle intemperie su ogni lato.

---

### CAPO VII. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: REQUISITI FUNZIONALI

---

#### ARTICOLO 116. DOTAZIONE DI SERVIZI E APPARECCHIATURE NEGLI ALLOGGI

La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari sarà disciplinata in relazione al prevedibile numero di utenti.

E' lasciata facoltà di disporre liberamente il numero e la tipologia di apparecchi per singola unità ambientale purché siano verificati i minimi funzionali per l'uso degli stessi.

È comunque necessario che ogni costruzione sia dotata almeno di:

- almeno un servizio igienico per ogni alloggio

- almeno una cucina o angolo di cottura per ogni alloggio
- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato, se esiste questo servizio nel comune
- trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- protezione dagli incendi;
- eventuale aerazione forzata.

## ARTICOLO 117. DOTAZIONE DI BAGNI E CUCINE, CANNE E IMPIANTI DI COMBUSTIONE

### A) CUCINE E SPAZI DI COTTURA

Ogni unità edilizia destinata ad abitazione permanente deve essere fornita di almeno una cucina o cabina cottura o angolo di cottura contenente un lavello a chiusura idraulica, cappa sopra ogni punto cottura per la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas e odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto.

La cucina, limitatamente alle pareti dotate di lavello e fornelli, dovrà avere pavimenti e pareti perimetrali fino a m 1.80 in materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

### B) SERVIZI IGIENICI

Ogni unità edilizia destinata ad abitazione permanente deve essere fornita di almeno un servizio igienico contenente un vaso, un bidè, un lavabo, una doccia o vasca da bagno; dal servizio igienico devono poter essere allontanati i vapori e gli odori. L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno

I servizi e gli antibagno devono avere pavimenti e pareti perimetrali fino a m 1.80 in materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

In caso di uffici, negozi, laboratori ecc. a giudizio dell'A.S.L., possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

### C) DOTAZIONE MINIMA DI CANNE NEGLI ALLOGGI

In ogni abitazione devono essere installate almeno una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.

Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti.

### D) AMBIENTI CON IMPIANTI DI COMBUSTIONE

In ogni locale in cui sia installato un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Nei servizi igienici è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Detto divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

## ARTICOLO 118. FLESSIBILITÀ DEGLI ALLOGGI

### A) FLESSIBILITÀ DISTRIBUTIVA

In relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari dovranno essere previste soluzioni atte a consentire sia l'incremento della dotazione minima di servizi sia l'eventuale suddivisione degli spazi.

### B) FLESSIBILITÀ IMPIANTISTICA

In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare intercapedini verticali o orizzontali accessibili.

## ARTICOLO 119. ALLEVAMENTO DI ANIMALI AD USO DOMESTICO.

Nel rispetto degli indici e parametri urbanistici e di quanto previsto dal P.R.G., sono ammessi anche in zone urbanistiche diverse dalla zona agricola, allevamenti di animali con un numero di capi limitato all'uso familiare, a condizioni che siano ben aerati e mantenuti puliti e non abbiano aperture sulla stessa facciata ove esistano finestre di abitazioni della medesima proprietà a distanza inferiore a m. 3,00, ovvero alla distanza minima dalle abitazioni viciniori di m. 20,00 (riducibili a m. 10,00 nel caso di accordo tra le parti) e di m. 10,00 dalle strade. Valgono inoltre le prescrizioni seguenti; ricordando che le concimaie dovranno essere poste a una distanza non inferiore a m 20,00 da qualsiasi abitazione.

- allevamenti equini, bovini, suini, ovini e caprini: massimo due capi ciascuno. La costruzione dovrà essere in muratura, con pavimento lavabile ed inclinato per lo scolo delle urine
- allevamento di polli, palmipedi e conigli: massimo 10 capi per ciascuno
- allevamento di ovini e caprini: massimo due capi per ciascuno

## ARTICOLO 120. ACCESSIBILITÀ

Tutte le costruzioni e le opere edilizie in genere, coperte e non coperte, devono essere conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente da parte di tutte le persone, comprese quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare devono essere garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

Ai suddetti requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:

- locali tecnici riservati ai soli addetti;
- edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi (adattabilità)
- gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
- gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 1497/1939 e L. 1089/1939, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
- Negli edifici unifamiliari è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

## CAPO VIII. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### ARTICOLO 121. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

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

Fermi restando tali principi generali nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

### ARTICOLO 122. RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI

#### 1. COSTRUZIONI A CONFINE DI SPAZI PUBBLICI

Prima dell'inizio dei lavori di nuova costruzione in confine di una strada aperta o da aprirsi, anche di proprietà privata, occorre provvedere alla definizione della esatta linea di confine con il suolo pubblico ed alla determinazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici, con le seguenti modalità:

- il proprietario, prima dell'inizio dei lavori, dovrà trasmettere al comune idonea istanza di sopralluogo accompagnata da planimetria di tracciamento delle opere e predisporre sul sito, a sua cura e spese, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione planimetrica delle costruzioni stesse e dei capisaldi altimetrici e planimetrici, secondo le previsioni di progetto
- il comune, a mezzo di propri incaricati, effettuerà entro 15 giorni la ricognizione dei tracciamenti e dei capisaldi ai quali occorre esattamente attenersi e redigerà apposito verbale in duplice copia controfirmata anche dal proprietario
- In tale sede dovranno essere determinati i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale e le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche

## 2. COSTRUZIONI NON A CONFINO DI SPAZI PUBBLICI

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione planimetrica delle costruzioni stesse che il comune si riserva di verificare in qualsiasi momento.

### ARTICOLO 123. INIZIO DEI LAVORI

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata al comune dal titolare del provvedimento edilizio o da suo delegato. I lavori devono essere iniziati:

- non prima di venti giorni dalla data di presentazione di denuncia di inizio di attività;
- entro il termine per l'inizio fissato dal provvedimento edilizio stesso di concessione o di autorizzazione, che non può essere superiore ad un anno

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, il comune - previa richiesta di chiarimenti all'interessato - predispone la dichiarazione di decadenza.

### ARTICOLO 124. DISCIPLINA E SICUREZZA DEL CANTIERE

I cantieri per lo svolgimento di qualsiasi attività edilizia devono essere installati, organizzati e gestiti in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia, con obblighi e responsabilità poste a carico dei soggetti individuati dal D.Lgs. 14 agosto 1996, 494 (committente, responsabile dei lavori, coordinatore per la progettazione e coordinatore per l'esecuzione dei lavori), fatti salvi i controlli, gli obblighi e le competenze di legge in materia antinfortunistica posti in capo all'A.S.L. competente per territorio.

Nei cantieri dovranno essere scrupolosamente seguite le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti e le attrezzature antinfortunistiche idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli addetti e della sicurezza pubblica.

Deve essere affissa in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile non inferiore al formato A3 con l'indicazione degli estremi dell'atto autorizzativo, del suo titolare o committente, del responsabile dei lavori (se nominato), del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, del responsabile del cantiere, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Nei cantieri edili debbono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto di approvazione o copia dei medesimi.

Le strutture provvisorie del cantiere (ponteggi, impalcature, scivoli, scale, ecc.) dovranno possedere requisiti — di resistenza e di stabilità anche sotto l'azione del vento e di protezione — idonei per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose ed uniformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

I ponteggi verso spazi pubblici o aperti al pubblico strada dovranno essere chiusi con stuoie, teli, graticci o altro mezzo idoneo ad evitare la dispersione della polvere e dovranno essere dotati di protezioni dalla caduta di oggetti e di materiali e di tramogge o altre macchine per lo scarico dei materiali.

Gli apparecchi di sollevamento (scale aeree, ponti mobili, gru, montacarichi) non possono essere utilizzati se non sono muniti di certificato di collaudo. Ogni altro macchinario e attrezzo utilizzato nel cantiere deve possedere i requisiti di sicurezza e le certificazioni di legge.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, è vietato:

- tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti da demolizioni, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio o per l'igiene pubblica
- accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio
- determinare scotimenti di terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini
- calare materiali di demolizione verso la pubblica via; quando ciò sia reso necessario i materiali dovranno essere impiegati recipienti, tramogge o altro mezzo che dia garanzia di sicurezza

Devono essere eseguite, ove necessario, tutte le opere provvisorie di centinatura, puntellamento e controventatura per la messa in sicurezza degli edifici eventualmente interessati dai cantieri aperti.

Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro ancorché ammesso dai piani di sicurezza redatti, dovranno essere messi in atto provvedimenti atti ad evitare cadute accidentali di materiali sul suolo pubblico.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.

L'acqua utilizzata nel cantiere deve essere potabile e, se possibile, allacciata alle reti comunali.

## ARTICOLO 125. RECINZIONI PROVVISORIE DI CANTIERE E OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO

In relazione alle specifiche necessità delle attività di cantiere potrà essere consentita la occupazione del suolo pubblico da parte dell'area di cantiere purché non vengano meno le condizioni di sicurezza e agibilità minima degli spazi pubblici interessati.

Il Comune determinerà altresì le dimensioni minime di altezza e conformazione delle recinzioni provvisorie e la segnaletica diurna e notturna al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

Ogni cantiere posto in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico di durata superiore a giorni 10 (dieci), deve essere dotato di recinzione provvisoria solida, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a m 2,00.

Le porte pedonali e carrabili devono essere apribili verso l'interno e rimanere chiuse se non per il tempo necessario al passaggio degli addetti al cantiere.

Gli spigoli delle recinzioni e le sporgenze di altre strutture ad altezza minore di m 4,00 da terra devono essere pitturate con vernice bianca riflettente e dotate di segnale luminoso a luce rossa che deve rimanere acceso durante il periodo di buio, fatte salve le indicazioni in materia dal nuovo codice della strada.

L'assuntore dei lavori, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve richiedere al comune la relativa concessione, che deve essere rilasciata entro giorni 30 con l'eventuale indicazione di particolari prescrizioni di carattere tecnico da seguire per evitare ogni danno a manufatti esistenti. Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Il comune verificherà il coordinamento con le attività previste di enti concessionari delle reti impiantistiche pubbliche qualora tale occupazione interessi spazi attraversati da tali servizi. Ad avvenuta ultimazione dei lavori dovrà essere sgombrata l'area e ripristinato lo stato perfetto dei luoghi a cura e spese dell'assuntore dei lavori, sotto il controllo ed il collaudo del comune che, in caso di inadempienza potrà provvedere in modo coattivo, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, è fatto obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione.

È data facoltà alla Amministrazione Comunale di utilizzare le recinzioni prospettanti gli spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza alcun corrispettivo.

Deve in ogni caso essere salvaguardata l'incolumità pubblica ed assicurato il pubblico transito.

## ARTICOLO 126. SCAVI E DEMOLIZIONI

### A) MODALITÀ DI SCAVO

Nelle operazioni di scavo devono essere garantite condizioni di stabilità nel cantiere e nelle sue vicinanze, con verifiche sulla stabilità degli scavi, che devono resistere alla spinta del terreno circostante e garantire la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze e monitoraggio della zona circostante gli scavi, compresi gli edifici, anche se separati da aree pubbliche o private, siti entro un raggio di 100 m dal cantiere. Ogni anomalia riscontrata andrà tempestivamente comunicata al comune, previa sospensione di ogni operazione di scavo e di esecuzione di tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Le operazioni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.

Dovranno essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni.

Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature di paratie o consolidamenti del terreno dovranno essere disciplinate le modalità di assenso da parte delle proprietà interessate.

Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interrate interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

### B) CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA

Nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

## ARTICOLO 127. RINVENIMENTI

Se nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi si facciano ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, si dovrà dare immediatamente avviso al comune che provvederà ad avvisare, entro il termine di giorni 15 le autorità competenti, e si dovranno sospendere i lavori (per la parte interessata dai ritrovamenti), in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere immediatamente avvisato il comune.

## ARTICOLO 128. VERIFICA DELL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Entro giorni 60 dall'ultimazione dei lavori, che deve avvenire entro i termini previsti dalla autorizzazione/concessione, il titolare del provvedimento autorizzativo deve darne comunicazione al comune.

In tale occasione potrà essere richiesto di allegare l'elenco redatto dal direttore dei lavori delle eventuali difformità rispetto al progetto autorizzato. Ciò non esime dall'obbligo di richiesta successiva di autorizzazione/concessione in sanatoria in presenza di variazioni compatibili.

Gli Uffici tecnici comunali accertano l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato, inoltrando dettagliato rapporto al responsabile del procedimento, per l'adozione delle determinazioni di competenza.

## CAPO IX. DISCIPLINA DELLE VARIANTI

### ARTICOLO 129. VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Il presente Regolamento Edilizio, nel rispetto delle indicazioni di legge nazionali e regionali in materia e del P.R.G., ammette la compresenza di differenti destinazioni d'uso all'interno degli edifici allo scopo di consentirne una completa e moderna utilizzazione.

È pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari a condizione che la nuova destinazione d'uso sia consentita, per la zona omogenea interessata, dalla Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Il mutamento di destinazione d'uso accompagnato dalla esecuzione di opere edilizie è soggetto alle procedure del tipo di intervento nel quale ricadono le opere.

### ARTICOLO 130. VARIANTI IN TOTALE DIFFORMITÀ E VARIANTI ESSENZIALI

#### A. DEFINIZIONI

##### A1. VARIANTI IN TOTALE DIFFORMITÀ

Ai sensi dell'articolo 7 della 28 febbraio 1985, n. 47, si definiscono variazioni in totale difformità rispetto al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che — anche singolarmente considerate — comportino:

- la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione
- l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

##### A2. VARIANTI ESSENZIALI

Ai sensi dell'articolo 8 della 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'articolo I della legge regionale 9 maggio 1992, n.19, si definiscono varianti essenziali rispetto al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che — anche singolarmente considerate — comportino:

a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza nella misura degli standard prevista dalla legge regionale 15 aprile 1975, n.51, intendendosi per questa la sostituzione, anche senza opere di carattere edilizio, di una destinazione d'uso non ammessa, nella zona omogenea interessata, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

b) aumento del volume o della superficie, rispetto al progetto approvato e sempreché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:

- 1) per gli edifici residenziali un incremento volumetrico in misura superiore:
  - al 7,5% da 0 a 1.000 metri cubi;
  - al 3% dai successivi 1.001 metri cubi a 3.000 metri cubi;
  - all'1,2% dai successivi 3.001 metri cubi sino e non oltre a 30.000 metri cubi;
- 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie in misura superiore:
  - al 7,5% da 0 a 400 metri quadrati;
  - al 3% dai successivi 401 metri quadrati a 1.000 metri quadrati;
  - all'1,2% dai successivi 1.001 metri quadrati sino e non oltre a 10.000 metri quadrati;
- c) modifiche:

- dell'altezza dell'edificio in misura superiore a metri 1 senza variazione del numero dei piani;
- delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a cm 10 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sempreché si tratti di intervento subordinato a concessione edilizia;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali;
- f) qualsiasi mutamento al progetto già approvato con concessione edilizia su immobili sottoposti a vincolo storico—artistico—architettonico, archeologico, paesistico—ambientale nonché sugli immobili ricadenti nei parchi e nelle riserve o in aree protette nazionali e regionali, anche se di consistenza inferiore alle misure minime indicate nelle precedenti lettere purché non autorizzate, anche in via di sanatoria, dalle Autorità preposte alla tutela del vincolo.

Non sono da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, nonché le modifiche che riducono il numero delle unità immobiliari.

## B. PROCEDURE PER LE VARIANTI

Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio della concessione edilizia, si intendano apportare variazioni in totale difformità e variazioni essenziali, occorre sospendere i lavori e presentare adeguato progetto di variante, secondo le norme relative alla concessione edilizia.

In caso contrario si applicano le sanzioni previste per gli abusi edilizi rientranti nella categoria delle opere eseguite in totale difformità.

## ARTICOLO 131. VARIANTI IN PARZIALE DIFFORMITÀ ALLE CONCESSIONI EDILIZIE

### A. DEFINIZIONI

Ai sensi dell'articolo 8 della 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'articolo 1 della legge regionale 9 maggio 1992, n.19, si definiscono varianti parziali ossia varianti in parziale difformità rispetto al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che — anche singolarmente considerate — comportino:

- opere determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui al precedente articolo ovvero aumento delle superfici utili ovvero modifiche della sagoma;
- variazioni concernenti i seguenti elementi progettuali:
  - modifiche della destinazione d'uso mutamento delle destinazioni d'uso che non determinino carenza nella misura degli standard prevista dalla l.r. 15 aprile 1975, n. 51, intendendosi per questo la sostituzione, anche senza opere di carattere edilizio, di una destinazione d'uso non ammessa, nella zona omogenea interessata, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
  - modifiche ubicative limitate alla parziale rilocalizzazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione
  - variazioni progettuali comportanti incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;

### B. PROCEDURE

Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio della concessione edilizia, si intendano apportare varianti in parziale difformità, occorre sospendere i lavori e presentare adeguato progetto di variante, secondo le norme relative alla concessione edilizia.

In caso contrario si applicano le sanzioni previste per gli abusi edilizi rientranti nella categoria delle opere seguite in totale difformità

## ARTICOLO 132. VARIANTI IN CORSO D'OPERA

### 1. VARIANTI IN CORSO D'OPERA DELLA LEGGE 493/1993:

Sono soggette a procedura di D.I.A., ai sensi dell'articolo 4 del decreto—legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, le seguenti varianti:

- varianti a concessioni edilizie 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, limitatamente agli immobili compresi nelle

zone omogenee A del P.R.G. non modifichino la destinazione d'uso, gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, 8 agosto 1985, n. 431, 6 dicembre 1991, n. 394 e 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 e siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati

## 2. VARIANTI IN CORSO D'OPERA DELLA LEGGE 47/1985:

Sono soggette concessione non onerosa, ai sensi dell'articolo 15 della 28 febbraio 1985, n. 47, da richiedersi prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, le seguenti varianti:

varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce di inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, modifiche delle superfici utili, modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni e integrazioni e siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457

## ARTICOLO 133. TOLLERANZE NELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Sono ammesse le seguenti tolleranze di cantiere rispetto alle misure indicate in progetto senza obbligo di variante e di presentazione di elaborati grafici e fatti salvi i diritti dei terzi:

— scarti planimetrici che non riducano le distanze minime fissate dalla legge e dal P.R.G. dai confini, dalle strade e gli allineamenti verso gli spazi pubblici:

— per le misure inferiori o uguali a m 5,00: 1,00%

— per le misure oltre m 5, e fino a m 15,00: 0,50%

— per le misure superiori a m 15,00: 0,20%

— spostamento di tavolati interni in pianta che comportino aumenti o riduzioni della SLP di ciascun locale inferiori al 5%, ferma restando la SLP complessiva.

## ARTICOLO 134. VARIANTI PER LE OPERE SU IMMOBILI VINCOLATI

Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano gli art. precedenti, fatto salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti previsti da tale legislazione..

## ARTICOLO 135. INTERVENTI NON ULTIMATI

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità. Nel caso in cui le opere oggetto di provvedimento autorizzativo non siano ultimate entro il termine previsto dal provvedimento stesso, l'esecuzione delle opere necessarie ai fini della completa abitabilità o agibilità degli immobili valgono le seguenti prescrizioni:

— per interventi di recupero del patrimonio esistente per i quali è stata presentata denuncia di inizio dell'attività è subordinata a nuova denuncia di inizio dell'attività relativa alla parte non ultimata

— per interventi di recupero del patrimonio esistente per i quali è stata ottenuta autorizzazione è subordinata a nuova richiesta di autorizzazione relativa alla parte non ultimata

— per interventi di ristrutturazione, sopraizo, ampliamento, ricostruzione edilizia, nuova costruzione e recupero dei sottotetti del patrimonio esistente per i quali è stata ottenuta concessione è subordinato a nuova richiesta di concessione relativa alla parte non ultimata. Nel caso in cui i lavori siano stati finiti al rustico è subordinato a nuova richiesta di autorizzazione.

— per le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde ove previsto, è subordinata a nuova richiesta di autorizzazione relativa alla parte non ultimata

## CAPO X. MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

### ARTICOLO 136. UNIFICAZIONE GRAFICA

I progetti devono essere predisposti secondo le modalità grafiche indicate dal presente articolo, al fine di rendere più facile la identificazione degli elementi del progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento Edilizio.

Le modalità grafiche e di presentazione dei disegni sono le seguenti:

— elenco dei documenti: tutti i documenti presentati devono essere numerati con numero progressivo e riportati in apposito elenco

— tipo di materiale: tutto il materiale presentato deve essere riproducibile con tecniche correnti, non deperibile e facilmente ripiegabile e riponibile in contenitori formato UNI A4

— fogli: devono essere generalmente in carta chiara, uniformemente piegati, con metodo UNI 938—1984, nel formato UNI A4 (cm 21x29,70). Le dimensioni complessive dei fogli, se possibile, devono corrispondere a UNI 939—1976.

— intestazione: va riportata sulla pagina esterna della piegatura e deve contenere tutti gli elementi utili ad identificare il progetto

— scala dei disegni: tutti i disegni devono essere in scala, nel rapporto minimo indicato dalle presenti norme per ciascuna tavola di corredo ai progetti. Le scale da utilizzare sono le seguenti:

disegni di edilizia: 1:1, 1:2, 1:5, 1:10, 1:20, 1:100, 1:200

planimetrie generali: 1:200, 1:500, 1:1.000, 1:2.000

— linee e scritture sui disegni, simboli: le linee e le scritture devono riferirsi alle UNI 3968—1978 e UNI 7559—1976 o ad altra grafia facilmente leggibile. I simboli usati per gli impianti e per le tavole di verifica devono riferirsi alle UNI corrispondenti o ad altra simbologia di impiego corrente con obbligo di riporto della legenda sugli elaborati. Per i colori vi è obbligo di presentazione di campione su base cartacea

— quote: tutti i disegni devono essere quotati. Le quote devono essere riferite al finito. Tutte le quote altimetriche devono essere riferite alla quota zero convenzionale e riportate sia nelle piante sia nel prospetti sia nelle sezioni. I disegni di progetto devono contenere tutte le quote principali (murature, infissi, sporti, ecc.); i disegni di verifica solo le quote riferite agli elementi oggetto della verifica. Ogni quota richiamata in tabelle, schede o relazioni di corredo deve essere riportata nei disegni ed essere facilmente riscontrabile

— orientamento: tutti i disegni devono contenere l'orientamento riferito ai punti cardinali e i riferimenti reciproci e di inquadramento nel territorio. In particolare sulle piante devono essere identificati la posizione delle linee di sezione ed i riferimenti stradali e sulle sezioni e sui prospetti va indicato il riferimento rispetto alle piante e rispetto ai punti cardinali. Gli ingrandimenti, le riduzioni, le porzioni del medesimo manufatto ripetuti nella stessa tavola o in tavole diverse devono essere orientati sempre nel medesimo modo.

— prospetti: i prospetti devono essere riferiti a tutti i fronti e devono indicare, a seconda delle scale di rappresentazione, i materiali e i particolari visibili (superfici di facciata, finestre e portefinestre, serrande, persiane, tapparelle, balconi, logge, gronde, marcapiano, cornici, canali pluviali, comignoli). I colori possono essere rappresentati con indicazione a lettere o con tavole colorate anche a scala modesta. Queste ultime sono obbligatorie per interventi di restauro.

— sezioni: le sezioni devono essere almeno due — longitudinale e trasversale — per ognuno dei manufatti edilizi di progetto aventi copertura non piana, nelle quali ciascuna scala — ad eccezione delle scale a chiocciola — deve essere sezionata.

— definizione dei materiali: nelle piante e nelle sezioni va evidenziata con linea continua più grossa il contorno delle parti sezionate e ove richiesto, nelle le tavole di progetto e di verifica i materiali vanno differenziati secondo UNI 3972—1981.

— inserimento ambientale: indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di tutela, al fine di rappresentare l'opera nel suo contesto di inserimento, almeno un prospetto insistente su strade o altri spazi pubblici deve essere esteso ai prospetti degli edifici laterali per una profondità pari alla metà della lunghezza del fronte interessato dal progetto. Per gli interventi in zona A, in altra zona con vincoli di tutela o per edifici con vincolo di tutela, tutti i prospetti vanno estesi ai prospetti degli edifici laterali su tutti i lati, per una profondità da valutare a seconda dei casi.

— disegni di verifica: possono riportare rappresentazioni schematiche o simboliche o descrittive anche non in scala

— disegni di confronto: devono riportare, alla medesima scala del progetto principale, con campitura in colore bianco le strutture esistenti che si intendono conservare, in colore giallo le parti da demolire (fra cui

la formazione di nuove aperture: porte, finestre, portefinestre, logge, ecc.), in colore rosso le parti nuove da costruire (fra cui la chiusura delle aperture: porte, finestre, portefinestre, logge, ecc.) ed in colore azzurro le parti rinnovate nella medesima forma e posizione.

— disegni prospettici, assonometrie e altre forme di rendering: possono essere richiesti per particolari situazioni di caratterizzazione ambientale.

— aree esterne: devono essere rappresentati, con indicazione dei materiali, tutti gli elementi significativi (aiuole, prati, parcheggi, rampe, marciapiedi). La chioma delle essenze vegetali deve essere riportata alla dimensione del suo massimo sviluppo.

---

## TITOLO V.      NORME FINALI E TRANSITORIE

---

### ARTICOLO 137. ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.

Le opere già oggetto di provvedimento autorizzativo non ancora in corso di costruzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non sono soggette alle sue disposizioni purché sia già avvenuto l'inizio dei lavori e la loro ultimazione avvenga nei termini di validità del provvedimento stesso. Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, devono, in caso di ricostruzione, adeguarsi alle norme del presente Regolamento Edilizio.

### ARTICOLO 138. CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI E D.I.A. IN DEROGA

#### 1. CONCESSIONE IN DEROGA

È ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., soltanto quando si tratti di edifici o di impianti o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza della legge 21. 12. 1955, n. 1357, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Sezione Urbanistica Regionale e della Soprintendenza ai Monumenti.

#### 2. AUTORIZZAZIONE IN DEROGA

È ammesso il rilascio di autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e del Regolamento Locale di Igiene tipo quando ciò sia espressamente consentito dalla suddette disposizioni e quando le caratteristiche dello stato di fatto non permettano la completa rispondenza alle richiamate norme e disposizioni, nei seguenti casi:

- deroga alle norme di carattere igienico—sanitario: nel caso in cui non sia possibile il rispetto del Capitolo 4 del Titolo III del vigente Regolamento Locale di Igiene tipo, per esigenze tecniche documentabili e le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico—sanitari
- deroga alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché concernenti più in generale la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti, compresi i volumi tecnici, nei casi definiti dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni  
denuncia di inizio dell'attività in deroga
- È ammessa la denuncia di inizio dell'attività in deroga alle norme di carattere igienico—sanitario: nel caso in cui non sia possibile il rispetto del Capitolo 4 del Titolo III del vigente Regolamento Locale di Igiene tipo, per esigenze tecniche documentabili e le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico—sanitari

### ARTICOLO 139. ENTRATA IN VIGORE E DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio è stato redatto in conformità ai "Criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali" approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 6/38573 del 25 settembre 1998, ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23.

Esso è stato approvato con le procedure dell'articolo 12 della medesima legge di cui si segnalano i principali seguenti passaggi:

|   |                      |       |
|---|----------------------|-------|
| — adozione da parte del Consiglio Comunale                          | — deliberazione n.   | — del |
| — pubblicazione dell'avviso di adozione e di deposito               | — all'Albo Pretorio: | — del |
|   | — sul quotidiano     | — del |
| — termine per il deposito   | —                    | —     |
| — termine per la presentazione di osservazioni                      | —                    | —     |
| — parere dell'A.S.L.  | — prot.              | — del |
| — esame osservazioni e approvazione da parte del Consiglio Comunale | — deliberazione n.   | — del |
| — pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della regione Lombardia    | — n.                 | — del |
| — pubblicazione all'Albo Pretorio                                   | —                    | — del |

La sua efficacia vale pertanto a partire dal . Esso resta in vigore fino all'approvazione, con medesime procedure prima descritte, di una sua variante o di una sua revisione.

#### ARTICOLO 140. ABROGAZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO E RAPPORTO TRA IL REGOLAMENTO EDILIZIO E LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

È abrogato il Regolamento Edilizio, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. ... del ....., approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia il ..... con deliberazione n. ...., e successive modificazioni.

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio in merito alla disciplina urbanistica del territorio comunale, si fa esplicito riferimento al Piano Regolatore Generale ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione, dando atto che il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alla Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e viceversa.

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento Edilizio e di competenza igienica, si fa riferimento alle norme del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.

---

---

ALLEGATO

---

---

## TABELLA CON I COLORI CONSENTITI NELLA ZONA "A" E NELLA ZONA "B1"

Ai sensi dell'Articolo 92. Disciplina del colore, per gli edifici inseriti nell'ambito delle zone A e B1 del P.R.C., è prescritto l'impiego di colori da scegliere ed accostare secondo il campionario riportato in questa pagina.

Nella prima colonna sono riportati i colori dei dettagli di facciata (zoccolature, le cornici, gronde, marcapiano, serramenti, parapetti dei balconi, canali di gronda, ecc.); nelle successive colonne sono riportati i colori degli intonaci della base (facciata nel suo complesso).

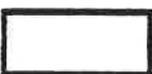
Per i dettagli di facciata sono ammessi, oltre ai colori riportati, anche i colori delle pietre naturali consentite e del legno naturale, nelle tinte del noce chiaro, del noce scuro e del castagno.

I colori sono identificati anche dalla sigla del catalogo *Copi Marker*®.

### COLORI PER I DETTAGLI DI FACCIATA

|    |   |    |   |      |  |     |   |
|----|---|----|---|------|--|-----|---|
| W4 |  | N4 |  | YCL7 |  | ES7 |  |
|    | Warm gray<br><i>Grigio caldo</i>  |    | Neutral gray<br><i>Grigio neutro</i>  |      | Grass green<br><i>Verde erba</i>   |     | Walnut<br><i>Noce</i>   |

### COLORI PER LA BASE DELLA FACCIATA

|      |   |      |   |      |  |      |   |
|------|---|------|---|------|--|------|---|
| T2   |  | B41  |  | BC11 |  | G00  |  |
|      | Toner gray<br><i>Grigio fotografica</i>   |      | Powder blue<br><i>Azzurro polvere</i>   |      | Moon White<br><i>Color dell'aria</i>   |      | Jade green<br><i>Giada</i>  |
| Y11  |  | YR21 |  | Y19  |  | YG91 |  |
|      | Pale yellow<br><i>Giallo pallido</i>  |      | Cream<br><i>Panna</i>   |      | Napoli yellow<br><i>Giallo di Napoli</i>   |      | Putty<br><i>Stucco</i>  |
| YR00 |  | E11  |  | E33  |  | ES5  |  |
|      | Powder pink<br><i>Rosa polvere</i>  |      | Barely beige<br><i>Giallo rosato</i>  |      | Sand<br><i>Sabbia</i>  |      | Light caramel<br><i>Nocciola chiaro</i>   |