

**COMUNE DI CORNALBA**  
Provincia di Bergamo

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

*APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA n° 10 del 27.03.2007  
APPROVATO DAL SERVIZIO IGIENE E SANITA' PUBBLICA IL 10.02.2007 ATTO 115*

*(MODIFICATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE n° 24 DEL 26/09/2009,  
DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL 24/07/2010 e n° 34 DEL 17/12/2013)*

Arch. Michele Villarboito  
Via Italia n° 12 Serina (BG)  
Tel. e Fax 0345/56741

## **TITOLO I**

### **PRINCIPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **Art. 1 - Oggetto**

Il Comune di Cornalba, in base alla legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento disciplina le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo. Tenendo in considerazione cultura e tradizioni dei residenti e l'aspetto turistico del Comune.

Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire a tutti i cittadini la migliore fruibilità dell'abitato e di realizzare un ambiente urbano di buon livello sia sotto il profilo urbanistico-edilizio sia sotto il profilo igienico-sanitario.

Le norme definiscono le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie e degli spazi verdi, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.

In osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, le norme Tecniche di Attuazione del PRG dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.

Il Regolamento adottato contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

In caso d'interventi diretti, in particolare mediante permesso di costruire semplice, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento.

In casi d'interventi complessi, mediante permesso di costruire convenzionato ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme del presente Regolamento Edilizio.

Il presente regolamento si applica anche ai sopraindicati casi solo qualora questi strumenti siano sprovvisti di propria normativa o ne siano parzialmente provvisti.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi Comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

## TITOLO II GLI INTERVENTI

### **Art. 2 – Tipologia degli interventi edilizi**

La tipologia degli interventi edilizi è definita dalla legislazione nazionale così come individuato nel Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e dalla legislazione regionale di Lombardia.

### **Art. 3 – Manutenzione ordinaria**

“ Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessaria ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti” (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31).

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 alterare a caratteri originali 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.

Di seguito si elencano le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere.

#### **FINITURE ESTERNE**

*(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).*

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

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione e sostituzione d'infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, d'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.

## 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 originali.

## MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTO E APERTURE ESTERNE

Nessuna.

## TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare.

La costruzione d'aree di fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti.

Inserimento e spostamento di pareti mobili.

## FINITURE INTERNE

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

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

## IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Riparazione, sostituzione e adeguamento d'impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

## IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

*(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).*

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

Ad integrazione di quanto sopra per gli edifici industriali, artigianali, commerciali ed agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione d'impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- riparazione e sostituzione parziali d'impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
- realizzazione di costruzioni posate sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;

- realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- realizzazione di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento d'impianti esistenti.

Per l'elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costituiti degli edifici in genere si rimanda al Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia 5° supplemento straordinario al n. 43 del 30.10.1998, fascicolo 2, allegato A.

#### **Art. 4 – Manutenzione straordinaria**

“ 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” (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31).

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 necessaria al rispetto delle normative 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 incrementi 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 possono portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali ed agricoli si considerano di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 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.

Per l'elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costituiti degli edifici in genere si rimanda al Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia 5° supplemento straordinario al n. 43 del 30.10.1998, fascicolo 2, allegato A.

### **Art. 5 – Restauro e risanamento conservativo**

“ Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ad assicurare la funzionabilità mediante un insieme sistematico d'opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono 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” (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali s'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 l'aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi d'interventi:

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

### Restauro

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo d'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 d'elementi costitutivi e l'inserimento d'accessori

e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;

- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e d'insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevati, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte d'edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Per l'elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costituiti degli edifici in genere si rimanda al Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia 5° supplemento straordinario al n. 43 del 30.10.1998, fascicolo 2, allegato A.

### **Art. 6 – Ristrutturazione edilizia**

“ Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico d'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, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi delle pareti perimetrali dell'edificio” legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo d'edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo d'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 siano 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 d'ampliamento o sopraelevazione.

Per l'elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere si rimanda al Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia 5° supplemento straordinario al n. 43 del 30.10.1998, fascicolo 2, allegato A.

### **Art. 7 – Modifiche e integrazioni del patrimonio edilizio esistente**

#### Sopralzo

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

### Ampliamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di volumi e/o superficie aggiuntiva 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 essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

### 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 hanno carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette ad autorizzazione. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito d'interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

### **Art. 8 – Ricostruzione edilizia**

Si tratta d'interventi rivolti alla sostituzione d'edifici esistenti. Tali interventi devono comportare la realizzazione d'organismi uguali a quelli preesistenti con la stessa volumetria e sagoma fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **Art. 9 – Nuova edificazione**

Gli interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi d'urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e d'involucri di qualsiasi genere, roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato



### **Art. 10 – Ristrutturazione urbanistica**

Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **Art. 11 – Varianti minori**

Sono varianti minori le seguenti opere:

- varianti al permesso di costruire già rilasciato 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;
- varianti al permesso di costruire o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce d'inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, modifiche delle superfici utili, modifiche della destinazione d'uso.

### **Art. 12 – Varianti ordinarie**

Costituiscono varianti ordinarie le modificazioni qualitative o quantitative dell'originario progetto che, pur comportino mutamento delle destinazione d'uso, siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti.

Non costituiscono variazioni di sagoma e rientrano tra le varianti ordinarie, le varianti ubicative consistenti nella parziale rilocalizzazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 20% circa rispetto all'originaria localizzazione.

### **Art. 13 – Permesso di costruire per varianti essenziali**

Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del permesso di costruire, s'intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme riguardanti la concessione edilizia.

La variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti.

- a) mutamento delle destinazioni d'uso dell'intero manufatto; (salvo quanto indicato all'art. 81);
- b) aumento della superficie coperta;
- c) aumento dell'altezza dell'edificio,
- d) aumento dei piani;
- e) aumento della volumetria;
- f) violazione della distanza minima di legge dalle proprietà confinanti.

Non sono da ritenersi varianti essenziali se ricorrono i limiti previsti dalla L.R. n. 19 del 9.5.1992.

### **Art. 14 – Varianti per 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 articoli precedenti, fatto salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti previsti da tale legislazione.

### **Art. 15 – Recupero dei sottotetti**

1) Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività.

2) Il recupero volumetrico di cui al comma 1 può essere consentito solo in caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie.

3) Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici di cui al comma 2 dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

4) Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo permesso di costruire, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 5.

5) Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni unità immobiliare l'altezza media di m. 2,40, ulteriormente ridotto a m. 2,10 per i Comuni a quote superiori a m. 1000 di altitudine sul livello del mare, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa.

6) Gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzini per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione; nonché modificazioni della altezza di colmo e di gronda e delle linee di pendenza della falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dalla strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri, di cui al comma 5.

7) Gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti non richiedono preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo.

8) Gli interventi di cui sopra sono classificati come ristrutturazioni.

9) Il recupero dei sottotetti è ammesso in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti generali vigenti ed adottati.

10) Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'art. 14 della L.R. 20 febbraio 1989, n° 6 si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

11) Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

12) Il rilascio del permesso di costruire, di cui al comma 4, comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del

contributo commisurato al costo costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun Comune per le opere di nuova costruzione.

### **Art. 16 – Parcheggi**

Nel sottosuolo del lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati, al servizio d'edifici localizzati nell'isolato o negli isolati contigui, parcheggi pertinenziali.

Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati o in aree scoperte, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici. Tali parcheggi possono essere realizzati – ad uso esclusivo dei residenti – anche nel sottosuolo d'aree pertinenziali, come stabilito dagli articoli 1-2-3 della L.R. n. 22 del 19.11.1999.

Nei casi di deroga, gli interventi in sottosuolo e in interventi all'interno di volumi preesistenti, all'atto della presentazione della comunicazione d'inizio lavori occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atti di vincolo registrati e trascritti. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario coincidano.

### **Art. 17 – Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti**

Gli interventi d'arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini. Le tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. Non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzati con materiale e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento con particolare attenzione progettuale per gli interventi ricadenti in zona A.

Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso dei materiali. Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché il contesto nel quale esso s'inserisce.

Devono essere comunque rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
- b) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza fissata dall'Amministrazione Comunale ed indicata sull'autorizzazione edilizia.

In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia d'opere realizzate senza la prescritta autorizzazione edilizia.

<b>TITOLO III</b> <b>NORME PROCEDURALI</b>
---

**CAPO I**  
**DISPOSIZIONI**

**Art. 18 – Soggetti legittimati**

In base alla legislazione vigente hanno titolo a presentare istanze d'atti abilitativi per:

1) *Permesso di costruire – Autorizzazione Inizio Attività:*

- proprietario (art. 4, L. 28.01.77 n. 10);
- condominio per quanto concerne i beni comuni;
- singolo condominio (quando esso agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea condominiale);
- rappresentante legale;
- titolare di diritto di superficie;
- usufruttuario;
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 03.05.82 n. 203);
- coloro che hanno titolo di godimento di beni immobili e demaniali;
- i soggetti legittimari a presentare domande per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo.

2) *Autorizzazione paesaggistica:*

- proprietario, possessore o detentore (art. 7, l. 29.06.39 n. 1497).

3) *Piani attuativi d'iniziativa privata:*

- i proprietari delle aree comprese nel piano nonché i superficiali.

4) *Piani di Recupero:*

- una quota di proprietà pari a  $\frac{3}{4}$  del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1, L. 05.08.78 n. 457).

5) *Agibilità:*

- il proprietario dell'immobile e tutti coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativi.

### **Art. 19 – Permesso di costruire**

Sono soggetti alla richiesta del permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione, restauro e risanamento conservativo se implicano cambio di destinazione d'uso. Tali opere partecipano agli oneri ad esse stesse relativi.

Il permesso di costruire viene rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, sentito il parere della Commissione edilizia.

Nell'atto di concessione vengono riportati tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione.

Vengono altresì indicati i termini d'inizio ed ultimazione dei lavori, che decorrono a far tempo dalla notifica della comunicazione del rilascio della concessione.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo concessorio, composto dagli oneri d'urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti.

Le relative somme – il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria – possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa presentazione d'idonee garanzie fideiussorie successivamente all'approvazione dei relativi criteri da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le opere d'urbanizzazione primarie da realizzarsi a scomputo del contributo concessorio devono essere realizzate prima dell'inizio dei lavori.

La comunicazione di Denuncia d'Inizio Attività, di cui al comma 3 dell'articolo 4 della Legge Regionale n. 22/99, ha valori di concessione edilizia.

### **Art. 20 – Autorizzazione edilizia**

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi per:

- a) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto. In tal caso l'autorizzazione determinerà condizioni e modalità d'uso del suolo in relazione alle caratteristiche dei materiali oggetto di deposito, compatibilmente con le destinazioni funzionali di P.R.G.;
- b) demolizioni, reinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere;
- c) realizzazione di parcheggi pertinenziali, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici;
- d) impianti tecnologici che comportino formazione di nuovi volumi;
- e) interventi d'arredo urbano consistenti in distintivi urbani, monumenti ed edicole funerari, attrezzature per l'illuminazione pubblica;
- f) restauro e risanamento conservativo in presenza dei vincoli in materia di beni architettonici e monumentali;
- g) interventi di completamento e sistemazioni esterne.

Gli interessati possono alternativamente presentare istanza d'autorizzazione edilizia per gli interventi per i quali è prevista la denuncia d'inizio attività.

L'autorizzazione edilizia è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e, ove previsto, sentito il parere della Commissione Edilizia.

L'istanza per l'autorizzazione edilizia s'intende accolta qualora, salvo che si tratti d'immobili soggetti a vincoli, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico non si pronunci nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della domanda, secondo quanto previsto dalla vigente disciplina.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione del loro inizio e nominativo dell'impresa cui gli stessi vengono affidati nonché del nominativo del Direttore dei Lavori.

La formazione dell'atto d'assenso può essere dichiarata, a richiesta dell'interessato, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

L'atto d'assenso può essere annullato dall'amministrazione Comunale – in sede d'autotutela – ove si accerti la mancanza di presupposti di legge e sussistano specifiche ragioni d'interesse pubblico, salvo l'interessato provveda a sanarne i vizi.

Le opere di restauro e di risanamento conservativo, nonché gli interventi d'arredo urbano, costituiscono comunque oggetto d'autorizzazione edilizia esplicita.

#### **Art. 21 – Autorizzazione in zona di vincolo ambientale**

Qualora l'immobile interessato dall'intervento ricada in ambito di tutela paesistico-ambientale i proprietari, possessori o detentori dello stesso, debbono presentare contestuale richiesta d'autorizzazione paesistici-ambientale.

La Commissione edilizia esamina il progetto edilizio e la richiesta d'autorizzazione paesistico-ambientale e formula il proprio parere sotto il duplice profilo di competenza. Il provvedimento edilizio non può essere rilasciato prima o comunque disgiuntamente dall'emanazione dell'autorizzazione paesistica da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Ove la richiesta d'autorizzazione paesistico-ambientale, se sub-delegata, venga inoltrata al fine di ottenere il rilascio preliminarmente alla presentazione della denuncia d'inizio attività, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, adotta il provvedimento di competenza entro trenta giorni dalla richiesta.

#### **Art. 22 – Denuncia di Inizio Attività – art. 23 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

Salva la possibilità di chiedere l'autorizzazione e ferma restando la necessità di produrre, congiuntamente alla denuncia d'inizio attività, le autorizzazioni previste dalla legge 1° giugno 1939 n. 1089, dalla legge 29 giugno 1939 n. 1497, dal d.l. 27 giugno 1985 n. 312, convertito, con modificazioni dalla legge 8 agosto 1985 n. 431, dalla legge 18 maggio 1989 n. 183, dalla legge 6 dicembre 1991 n. 394, gli interessati possono avviare, dopo trenta giorni dalla presentazione di detta denuncia, l'esecuzione d'interventi per:

- a) tutte le opere previste dall'art 4 comma 7 della L. 398/93, sostituito dall'art. 60 della L. 662/96, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del decreto- legge 31 dicembre 1996, n. 669; decreto-legge 25 marzo 1997, n. 67, art. 11, convertito, con modifiche, dalle legge 23 maggio 1997, n. 135; decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490
- b) opere interne di singole unità immobiliari, comprese anche nelle zone omogenee A, che non modifichino da destinazione d'uso e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- c) varianti minori;
- d) parcheggi di pertinenza.

La presentazione di una D.I.A. è comunque consentita anche se l'intervento previsto, pur non soddisfacendo le norme igienico-sanitarie, migliora la situazione preesistente e sempre che, a seguito dell'intervento, siano garantiti i requisiti minimi di abitabilità previsti dal RLI.

La facoltà di cui ai precedenti commi del presente articolo ricorre qualora gli immobili interessati non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a specifiche discipline di tutela. Ove gli immobili interessati siano assoggettati unicamente alle disposizioni di cui alla legge 29 giugno 1939 n. 1497, la preventiva autorizzazione viene rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia.

### **Art. 23 – Opere realizzabili ai sensi art. 26 L. 47/85**

Sono realizzabili ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 tutte quelle opere che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, non comportino modificazione della sagoma della costruzione, non comportino aumento delle superfici utili delle unità immobiliari, non comportino cambio di destinazione d'uso, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per gli edifici ricadenti nelle zone "A", rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

### **Art. 24 – Permesso di costruire o autorizzazione in deroga**

Possono essere rilasciati i permessi di costruire in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme d'attuazione del piano regolatore, ove si tratti d'opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico, opere pubbliche o d'interesse generale, ovvero riguardanti opere d'urbanizzazione.

Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale da inoltrarsi alla Sezione Urbanistica Regionale nonché alla competente Sovrintendenza ai Monumenti – se del caso – per il rilascio dei relativi nulla osta, il Dirigente preposto adotta specifico provvedimento di concessione in deroga.

Possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del Regolamento locale l'igiene ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente, ove ciò sia espressamente consentito dalla legge, se lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario in

materia d'abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché concernenti più in generale la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti ma comunque purché comportino miglioramenti della situazione igienica preesistente.

Dovranno in ogni caso essere garantiti, a seguito dell'intervento, i requisiti minimi di abitabilità previsti dal RLI.

#### **Art. 25 – Permesso di costruire in sanatoria**

Le opere edilizie eseguite in assenza del permesso di costruire o in totale difformità, ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta del permesso di costruire in sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

Il permesso di costruire in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

#### **Art. 26 – Opere pubbliche**

Le deliberazioni del Consiglio Comunale, ovvero della Giunta Comunale, con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti del permesso di costruire.

#### **Art. 27 – Modifiche della destinazione d'uso**

La destinazione d'uso di un bene immobile (suoli e edifici) è la funzione cui attualmente e legittimamente è destinato il bene stesso.

La sua modificazione rispetto alle destinazioni d'uso, ammesse dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, comporta l'ottenimento del permesso di costruire, salvo che la modificazione stessa non richieda esecuzione d'opere alcuna e salvo che non modifichi la destinazione urbanistica dell'immobile.

Il permesso di costruire non può essere rilasciato per destinazioni d'uso in contrasto o comunque pregiudizievoli nei confronti della salvaguardia degli immobili dichiarati di notevole interesse a termine delle vigenti leggi.

Il mutamento delle destinazione d'uso, con o senza opere, deve rispettare il dettato degli articoli n. 1 e n. 2 della Legge Regionale n. 1 del 15.1.2001.



### **Art. 28 – Piani Attuativi**

Non può essere dato corso ad alcun intervento urbanistico o modificativo del suolo a scopo di lottizzazione edilizia se non a seguito di domanda redatta secondo le modalità previste del presente Regolamento ed alle previsioni di P.R.G.

La documentazione inerente tali progetti è richiesta dall'art. 36 della Legge Regionale n. 51/1975, dall'art. 13 della Legge Regionale n. 60/1977 e dalla D.G.R. del 25.7.1997 n. 6/30267, deve essere inoltrata fornita la prova della disposizione dei terreni che s'intendono lottizzare.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può richiedere, in casi di particolare interesse, anche il plastico del progetto o particolari disegni o fotografie ambientali e tutti quei dati che ritiene opportuni per una chiara ed esauriente valutazione ed adeguato giudizio sulla domanda.

### **Art. 29 – Procedure per i Piani Attuativi**

La procedura per l'ottenimento dell'autorizzazione a lottizzare è quella prevista dalla Legge Regionale 23.06.1997 n. 23.

Per dare avvio alla procedura il proprietario dovrà presentare domanda di Autorizzazione, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione che deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere d'urbanizzazione primaria;
- b) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto della lottizzazione, di cui alla Legge 29.9.1964 n. 847;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione secondaria, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale e della quota che il Comune determinerà in relazione all'entità degli insediamenti ed alle loro caratteristiche.

L'Amministrazione Comunale potrà convenire con i proprietari – ove ammesso dal P.R.G. – la monetizzazione delle aree con il pagamento di una somma, corrispondente al valore delle quote delle aree in argomento, in tutti i casi in cui la cessione sia impossibile o di non immediata realizzabilità. L'amministrazione Comunale potrà anche convenire che vengano cedute le aree occorrenti per una o alcune soltanto delle opere previste dal Piano Attutivo;

- d) l'assunzione a carico dei proprietari delle spese delle opere d'urbanizzazione secondaria, relative alla lottizzazione e relative alle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- e) i termini, non superiori ai 10 (dieci) anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti paragrafi;
- f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione.

**Art. 30 – Agibilità – art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

Ultimati i lavori nessuna costruzione potrà essere occupata parzialmente o totalmente senza il certificato d'agibilità che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. Il certificato d'agibilità viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente Ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui sopra, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia d'inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato d'agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77 a € 464.

Il certificato d'agibilità d'uso è altresì necessario per gli edifici che sono oggetto d'interventi di ristrutturazione, di mutamenti della destinazione d'uso nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati antigienici o inabitabili.

Il certificato d'agibilità è rilasciato per le destinazioni già previste nell'atto del permesso di costruire; sono fatte salve le competenze edilizie urbanistiche degli Uffici Comunali.

Detto certificato abilita a tutti gli usi, salvo i casi in cui vi siano interessate attività lavorative che necessitino d'acquisizione del nulla osta d'esercizio.

La domanda presentata secondo quanto previsto dall'Art. 25 del D.P.R. 380/01 – T.U. dell'Edilizia ed intesa ad ottenere il certificato d'agibilità deve riportare la data d'ultimazione dei lavori ed essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) certificato di collaudo statico o dichiarazione che esso non necessita;
- 2) certificato di conformità degli impianti ai sensi della Legge 46/90;
- 3) attestazione comprovante l'avvenuto accatastamento;
- 4) dichiarazione, da parte del Direttore dei Lavori e dell'esecutore, della conformità delle opere rispetto al progetto esecutivo e alle sue eventuali varianti, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri a della salubrità degli ambienti;
- 5) certificato di prevenzione incendi o dichiarazione d'esenzione di tale certificato;
- 6) dichiarazione di conformità del progetto alle normative in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89;
- 7) copia del libretto d'uso e manutenzione del fabbricato se richiesto;
- 8) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II.

Ad esito della verifica della corretta esecuzione degli interventi e delle salubrità dell'opera realizzata, il certificato d'agibilità è rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, secondo la legislazione vigente.

**Art. 31 – Volturazione**

Nel caso di trasferimento del permesso di costruire o autorizzazione edilizia i successori, o gli aventi causa, possono chiedere che la stessa sia a loro intestata inoltrando domanda di voltura con allegato l'atto probatorio con cui è trasferito il diritto che costituisce il presupposto per il rilascio del permesso di costruire o autorizzazione edilizia.

**Art. 32 – Notifica ed esposizione all'Albo comunale**

Gli atti che comportano la definizione d'oneri d'urbanizzazione o costo di costruzione, nonché gli esiti dei procedimenti per i piani d'attuazione o di recupero, sanatorie o ingiunzioni sono notificati agli interessati anche tramite servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno.

I permessi di costruire o autorizzazioni edilizie, e tutti gli atti o provvedimenti, per avere efficacia devono essere esposti all'Albo del Comune.

## **CAPO II ISTANZE**

### **Art. 33 – Modalità**

La domanda del permesso di costruire o d'autorizzazione deve essere redatta sugli appositi moduli e concordata dei documenti previsti per i singoli interventi dal successivo articolo.

Il richiedente o il tecnico professionista possono chiedere, in ogni momento dell'iter procedurale d'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia, di essere ricevuti dalla Commissione stessa al fine di fornire precisazioni e chiarimenti che ritenessero essenziali alla migliore comprensione della pratica.

### **Art. 34 – Documentazione a corredo delle richieste del Permesso di costruire o Autorizzazione**

La domanda del permesso di costruire o Autorizzazione deve essere corredata da due copie dei disegni con la rappresentazione del progetto in scala 1:100 per l'insieme e 1:20 – 1:50 per i particolari e gli elementi esecutivi.

I disegni devono comprendere:

- estratto di mappa e P.R.G. vigenti e/o adottati in scala 1:2000/1000 estesi ad un ambito abbastanza ampio in tutte le direzioni dei confini dell'area stessa con l'indicazione dell'orientamento;
- planimetrie scala 1:200 utili alla lettura dei seguenti dati della proprietà:
- lunghezza dei lati che delimitano l'area interessata alla costruzione;
- area coperta del fabbricato, delle sue distanze dai confini nei rapporti prescritti dal Regolamento;
- quote altimetriche;
- posizione degli immobili confinanti;
- larghezza strade o spazi pubblici e privati adiacenti sui quali prospettano le opere interessate;
- il numero civico, ove esistente;
- gli spazi liberi, i cortili o altri esistenti di terzi posti lungo il confine del fabbricato in progetto,
- piante quotate di ciascun piano del fabbricato in scala minima 1:100 con indicate la superficie netta dei vari locali, la superficie dei serramenti verso l'esterno ed i rapporti aeroilluminanti;
- prospetti esterni o prospetti- sezione in scala minima 1:100 con l'indicazione delle quote di altezza del fabbricato riferite al terreno ed alle strade, quote di riferimento ad un caposaldo, indicazione dei materiali e colore di fronti, gronde e tutti i componenti architettonici delle facciate. Nel caso di fabbricato in aderenza di dovrà indicare l'altezza in gronda dei fabbricati limitrofi;

- una o più sezioni in scala minima 1:100, eseguite in corrispondenza dei punti più significativi per dare un'esauriente indicazione del fabbricato, che comprendano le altezze totali dei fronti le altezze nette d'ogni piano e le quote di riferimento al caposaldo;
- progetto dello schema fognario relativo alle acque bianche e nere con indicate le condutture orizzontali interrato, le colonne verticali e gli impianti secondo normativa vigente;
- documentazione fotografica in caso d'interventi su edifici esistenti o in aderenza ad altri edifici;

Il progettista delle opere deve comunque allegare, in rapporto al tipo di richiesta, le seguenti dichiarazioni:

- di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti o adottate;
- di conformità alla Legge 13/87 e alla n. 6/88 in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- di conformità alla Legge 46/90;
- di conformità alla legge in merito agli scarichi civili ed industriali;
- di conformità alle norme vigenti in materia di scarico fumi e relative canne fumarie;
- di conformità al contenimento dei consumi energetici.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, qualora l'oggetto di richiesta rivesta particolare importanza, potrà richiedere disegni in scala maggiore rispetto a quanto sopra elencato e tutti quei dati necessari ed opportuni per un motivato giudizio sull'opera.

Agli effetti del confronto con le destinazioni vigenti per ogni zona edificabile devono essere indicate, in una legenda inserita nella planimetria generale, le seguenti caratteristiche urbanistiche della costruzione progettata:

- 1) area edificabile del lotto;
- 2) area coperta dal fabbricato;
- 3) volume vuoto per pieno, complessivo della costruzione in progetto;
- 4) rapporto fra area del lotto di cui al punto 1) ed i dati di P.R.G..

Alle richieste per costruzioni industriali deve essere allegata una relazione tecnico-igienica sul sito occupato, sul tipo di lavorazione prevista, sul numero degli addetti prevedibile e sui mezzi e metodi per la sicurezza e smaltimento d'eventuali rifiuti di lavorazione, ecc..

Laddove le caratteristiche della zona sulla quale è richiesta l'autorizzazione o permesso di costruire o quelle del fabbricato in oggetto esigono particolari autorizzazioni come quella del Genio Civile, dei Vigili del Fuoco, della Sovrintendenza ai Monumenti, dell'A.N.A.S., delle Autorità Militari, ecc. i richiedenti devono, in seguito al parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale, richiedere autorizzazione di competenza a tali enti che farà parte integrante del permesso di costruire.

Per i progetti riguardanti opere d'immobili d'interesse storico, artistico o paesistico, contemplati dalla Legge 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 la domanda del permesso di costruire o di Autorizzazione va corredata preventivamente dal

documento comprovante l'approvazione del progetto da parte della competente Soprintendenza ai Monumenti.

La pratica potrà essere inoltrata anche se mancante di alcuni dei documenti sopra elencati solo nel caso in cui la natura dell'intervento ed i suoi caratteri risulteranno pienamente intelligibili e valutabili anche in assenza dei documenti non presentati.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale vigila sulla completezza della documentazione relativa alla richiesta mediante istruttoria formale preventiva ed indica quei completamenti che riscontrasse necessari, prima dell'inoltro della pratica alla Commissione edilizia.

Provvede inoltre ad accertare la regolarità delle opere e la conformità delle stesse a norme, leggi e regolamenti, come risultano dai grafici allegati alla domanda, la responsabilità dei quali è assunta in solido dal richiedente e dal progettista.

In casi dubbi o controversi gli incaricati del Comune possono eseguire sopralluoghi preventivi per accertare la situazione di fatto.

L'Amministrazione Comunale rilascia al presentatore della domanda una ricevuta intestata al proprietario dalla quale risulta il numero di protocollo della pratica, la data di presentazione e degli altri dati necessari per rintracciare e comprovare la presentazione nonché il nominativo del responsabile del procedimento.

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentate le denunce delle opere in cemento armato, se necessaria, e la documentazione inerente la Legge n. 10/91 sul contenimento energetico, se dovuta.

### **Art. 35 – Documentazione a corredo della presentazione dei P.L.**

La domanda di autorizzazione per la realizzazione di P.A. o P.L. deve essere corredata da disegni in scala 1:200 o 1:500 che devono comprendere:

- estratti di P.R.G. e mappa;
- rilievo dello stato di fatto,
- indicazione delle proprietà;
- tavola d'azionamento o zonizzazione;
- sezioni in numero adeguato per poter comprendere la proposta urbanistica;
- tavola con indicata proposta di finiture esterne (accessi carrali, pedonali, vialetti, tipi e posizioni di alberi, se s'intendono vincolare, ecc.);
- tavola delle aree da cedere al Comune;
- schema delle opere d'urbanizzazione;
- bozza di convenzione;
- eventuali norme tecniche;
- relazione illustrativa;
- computo metrico delle opere d'urbanizzazione da realizzare;
- eventuale documentazione fotografica.

### **CAPO III**

## **ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E VIGILANZA**

#### **Art. 36 – Inizio lavori**

Tutti i lavori s'iniziano entro il termine fissato dal provvedimento edilizio.

Le Denuncie di Inizio Attività iniziano successivamente al trentesimo giorno dalla loro presentazione qualora, entro tale giorno, non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi.

Le sole opere d'approvazione del cantiere non valgono quale effettivo avvio dei lavori.

Il termine per l'inizio di tutti i tipi d'intervento non può essere superiore ad un anno; il termine d'inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documenti fatti, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.

Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori mediante apposita comunicazione, fatto salvo per le Denuncie di Inizio Attività.

#### **Art. 37 – Visite tecniche e ultimazione dei lavori**

Il titolare del permesso di costruire deve richiedere ai competenti Uffici comunali una visita tecnica, per le verifiche e la visita necessaria ai fini del rilascio del permesso d'uso.

Il termine d'ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

In caso d'interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione d'abitabilità o agibilità a norma delle leggi vigenti.

Per l'ultimazione delle opere d'urbanizzazione si fa riferimento a quanto previsto nella Convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.

Le D.I.A., si considerano ultimate con la presentazione da parte del progettista del certificato di collaudo finale che attesta la conformità delle opere al progetto presentato unitamente alla comunicazione, da parte del richiedente la D.I.A., della data d'ultimazione dei lavori.

**Art. 38 – Richiesta e consegna dei punti fissi**

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse e le recinzioni, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto e verificate da ricognizione dell'Ufficio Tecnico.

Di cui sopra è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto e nel quale sono indicati i capisaldi e le quote di riferimento col progetto.

**Art. 39 – Recinzione di cantiere**

Il titolare d'autorizzazione o del permesso di costruire, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, dopo il ritiro dell'autorizzazione/permesso di costruire, recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito adottando idonea segnaletica orizzontale e verticale e a evitare la formazione di ristagni d'acqua e di poloveri. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno mt. 2,00 e risultare non trasparenti.

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea d'area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale autorizzazione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o del permesso di costruire ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale autorizzazione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

Le occupazioni temporanee di aree pubbliche sono da intendersi onerose mediante criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

I restauri esterni, di qualsiasi genere, di fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati



medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e a salute della popolazione.

#### **Art. 40 – Strutture provvisorie**

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mazzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché d'idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

#### **Art. 41 – Sicurezza e disciplina generale del cantiere**

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.

Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità di chi opera nel cantiere e di chi utilizza gli spazi adiacenti.

Segnatamente, l'assuntore e il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- realizzazione di scavi;
- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

Gli impianti d'acqua potabile ed i servizi igienici nel cantiere devono essere allacciati alle reti comunali.

Nei casi previsti dalla legge dovrà essere mantenuto in cantiere il Piano di Sicurezza, ai sensi delle Legge n. 494/96 e fatta salva la messa in sicurezza di tutti gli impianti e servitù inerenti: gas acquedotti, fognature, energia elettrica, ecc..

#### **Art. 42 – Norme per l'inquinamento acustico**

L'attività di cantiere edile è considerata sorgente fissa ancorché di carattere temporaneo ed è soggetta alle disposizioni di cui alla Legge 447/95 e al D.P.C.M. 1.03.1991.

Qualora l'attività di cantiere edile comporti l'uso di macchinari o impianti rumorosi, a cura dell'impresa deve essere presentata domanda di autorizzazione al Sindaco ai sensi dell'art. 1, comma 4, del D.P.C.M. 1.03.1991.

Qualora l'attività presupponga il superamento dei limiti massimi d'esposizione nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi, il Sindaco, previo parere del responsabile della competente struttura tecnica dell'ARPA, può concedere deroghe ai limiti ai sensi dell'art. 1, comma 4, del D.P.C.M. 1.03.1991 nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) siano previsti ed attuati tutti gli accorgimenti possibili finalizzati a limitare le emissioni sonore;
- b) le fasi e/o le operazioni che determinano livelli di rumorosità superiori a quelli stabiliti dal D.P.C.M. e dalle disposizioni attuative della legge 447/95, siano svolte unicamente (dalle ore 8 alle ore 12 e dalle 15 alle ore 17) dei giorni feriali escluso il sabato e domenica.

A motivata richiesta degli interessati, in relazione alla specificità delle situazioni e/o a particolari fasi di lavorazione, il Sindaco, previo parere favorevole del responsabile della competente struttura tecnica dell'ARPA. Può concedere ulteriori deroghe a quanto previsto al precedente comma.

#### **Art. 43 – Responsabile di cantiere**

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente 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 del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opere, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente, in caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale d'appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia d'inizio 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 di cui all'articolo 23 l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile del cantiere.

**Art. 44 – Cartello e documentazione**

Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile delle dimensioni di almeno mt. 0.70x0.50 con l'indicazione degli estremi del permesso di costruire o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere, progettista e del direttore dei lavori, l'inizio lavori e la notifica di inizio attività, indirizzata all'ASL.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso d'esecuzione, muniti del visto originale d'approvazione o copia dei medesimi.

**Art. 45 – Scavi**

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza d'edifici e impianti posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori.

Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazione d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale.

**Art. 46 – Ritrovamenti**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i quindici giorni successivi.

I lavori – per la parte interessata dai ritrovamenti – devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

**Art. 47 – Interventi su manufatti o su suolo pubblico**

Dove l'esecuzione dei lavori comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione d'assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedersi l'autorizzazione per tale opera ed attenersi alle prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, agli enti d'erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

Affinché la sistemazione del suolo pubblico sia garantita a regola d'arte, verrà effettuato dal richiedente l'occupazione o la manomissione del suolo pubblico deposito cauzionale da svincolarsi 90 giorni dopo il sopralluogo di verifica e collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 48 – Vigilanza**

L'Ufficio Tecnico Comunale, anche avvalendosi dell'Ufficio di Polizia Municipale, effettua i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito.

Gli elementi, atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti dal Responsabile del procedimento ovvero già autocertificati dal progettista, non costituiscono oggetto d'accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.

L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. L'Ufficio Tecnico Comunale ha l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione d'opere edilizie in assenza del permesso di costruire, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ogni qualora vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Ove il controllo tecnico accerta l'illecità realizzazione d'opere edilizie deve essere immediatamente avviato procedimento sanzionatorio.

Il responsabile d'abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza del permesso di costruire, in totale difformità della medesima, con variazioni essenziali, su suolo pubblico ovvero terreni in edificabili viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti. La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti d'accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo sanzione da applicare entro sessanta giorni dalla data d'accertamento dell'abuso. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza dovrà essere irrogato il provvedimento sanzionatorio e tale provvedimento dovrà altresì essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Il responsabile degli abusi consistenti nelle difformità per varianti sostanziali provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero nei termini e in base ai presupposti di legge, inoltra domanda di concessione edilizia a sanatoria. Viene in ogni caso avviato il provvedimento sanzionatorio. Ove l'abuso venisse accertato in corso d'esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi; le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici-edilizi.

Il responsabile degli abusi costituenti variazioni compatibili può chiedere il permesso di costruire o l'autorizzazione edilizia a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, si applicano la restituzione in pristino o la sanzione pecuniaria di legge per le opere realizzate in difformità secondo quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

**Art. 49 – Variazioni essenziali**

Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che – anche singolarmente considerate – comportino:

- mutamento delle destinazioni d'uso;
- aumento della volumetria per gli edifici non residenziali, superiore ai massimi di legge;
- modifiche all'altezza dell'edificio, tali da comportare un aumento della stessa superiore ai metri uno senza variazione del numero dei piani;
- modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse in misura superiore a m. 0,50 da altre costruzioni e dai confini;
- modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse in misura superiore a cm. 10 dalla pubblica via;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- tutti gli interventi edilizi su immobili vincolati comportante mutamento di progetto già approvato con concessione edilizia.

**Art. 50 – Variazioni compatibili**

Costituiscono, seppur non preventivamente assentite, variazioni compatibili col progetto inizialmente approvato, i seguenti interventi, comprensivi di tutti i casi in cui al progetto originario vengano apportate indebitamente variazioni non riconducibili a quelle di cui al precedente articolo:

- opere eseguite in parziale difformità del permesso di costruire già rilasciato, ancorché determinanti ovvero modifiche contenute nei limiti previsti dall'art. 1 della L.R. n. 19 del 9/5/92;
- varianti del permesso di costruire già rilasciato, non incidenti sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire stesso;
- variazioni progettuali comportanti incrementi dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;
- variazioni progettuali comportanti diversa distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive;
- modifiche volte a ridurre o ad aumentare il numero delle unità immobiliari.

**Art. 51 – Tolleranze**

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari quando sono contenuti nel 2% della misura.

Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportano lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiore al 5%, ferma restando la s.l.p. complessiva.

**Art. 52 – Interventi non ultimati**

Ove l'opera in oggetto con provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato, in tutti i casi, come l'intervento originario, fatto salvo che la parte eseguita dell'intervento non ultimato risulti già finita al rustico; il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta ad autorizzazione esplicita.

## **CAPO IV**

### **IL RESPONSABILE E L'ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE**

#### **Art. 53 – Responsabile dell'Ufficio Tecnico**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico è responsabile del procedimento per le pratiche edilizie ed urbanistiche. Egli ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:

- principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa;
- principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti.

Il Responsabile del procedimento inoltra anzitutto idonea comunicazione scritta all'interessato e dà conto di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi abbiano prodotto.

Il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo a tale fine l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Settori comunali preposti.

Il Responsabile conclude l'istruttoria formulando motivata proposta per l'emanazione del provvedimento che deve contenere le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto di tutte le memorie presentate.

#### **Art. 54 – Istruttoria: permesso di costruire, autorizzazioni, autorizzazioni paesistiche**

Lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Cornalba comunica entro dieci giorni al richiedente il permesso di costruire il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione delle stesse.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda del permesso di costruire, autorizzazione o autorizzazione paesistica, l'istruttoria del progetto deve essere conclusa a cura del Responsabile del procedimento, dopo aver acquisito il parere della Commissione Edilizia.

Il termine di cui sopra può essere sospeso ove il Responsabile del procedimento richieda all'interessato – entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda – la rettifica di dichiarazioni o istanze già prodotte o per integrazione della documentazione prevista.

Il termine di sessanta giorni è così interrotto e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Subito dopo aver proceduto alla verifica dei fatti e della normativa, qualora si renda necessario, anche ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/01, il Responsabile del Procedimento trasmette il progetto alla competente struttura Tecnica dell'ASL per le valutazioni di conformità alla normativa igienico sanitaria e in particolare del Regolamento d'igiene, secondo le procedure dallo stesso previste.

Il responsabile del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesistica deve sempre verificare la completezza della documentazione ed il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti d'accesso, comunque denominati, d'altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14 ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 agosto 1999, n. 490.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico notifica all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro 15 giorni dalla proposta, ovvero dall'esito della conferenza di servizi. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio.

#### **Art. 55 – Istruttoria dei Piani di Attuazione – Piani di Recupero**

Entro 90 giorni dalla presentazione della proposta di Piano Attuativo l'Istruttoria deve essere conclusa; tale termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, richiede integrazioni documentali o modifiche progettuali necessarie per adeguare la proposta a prescrizione o a norme vigenti, il termine di 90 giorni decorre di nuovo dalla presentazione di quanto richiesto. L'esito dell'istruttoria deve essere comunicato ai soggetti richiedenti.

Unitamente alla comunicazione ai soggetti richiedenti il Responsabile del Procedimento, previa acquisizione del parere della competente struttura tecnica dell'ASL, trasmette la relazione dell'istruttoria alla Giunta Comunale per l'inserimento all'Ordine del Giorno del Consiglio Comunale della proposta di Piano.

#### **Art. 56 – Istruttoria per la D.I.A. (denuncia di inizio attività)**

Il responsabile del procedimento, nel termine dei 30 giorni prescritti dall'art. 2 comma 60 legge 662/96, verifica che la D.I.A. sia conforme a tutte le condizioni previste dalle leggi; nel caso ciò non sussista il responsabile, con proprio provvedimento, notifica l'ordine di non effettuare le trasformazioni previste.

#### **Art. 57 – Interventi urgenti**

Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere seguite senza prevista acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare l'effettiva esistenza del pericolo.



Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e deve presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento ad un sopralluogo per rilevare l'effettivo pericolo per persone o cose e redige relativa memoria da mantenere agli atti.

**Art. 58– Certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica, relativo ad aree ed immobili, è rilasciato dall'Ufficio tecnico entro 30 giorni dall'inoltro della richiesta.

Devono essere allegati alla richiesta l'estratto di mappa e l'estratto di P.R.G. con evidenziate le aree interessate.

Il certificato di destinazione urbanistica deve specificare le previsioni dello strumento urbanistico vigente o d'eventuali strumenti urbanistici comunali in salvaguardia.

## **TITOLO IV GLI ORGANI**

### **Art. 59 – Commissione edilizia**

La Commissione edilizia è organo di consulenza tecnica del comune in materia edilizia ed urbanistica.

Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia nel rispetto delle scelte progettuali effettuate dal progettista dell'opera, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti d'edilizia privata, sia – ove richiesto – nell'ambito delle procedure per l'approvazione d'opere pubbliche.

Nell'ambito dell'istruttoria della domanda di provvedimento edilizio il Responsabile può discostarsi, dandone congrua motivazione, dal parere espresso della Commissione Edilizia.

In ogni caso, la Commissione edilizia non si pronuncia sulla qualificazione dell'intervento proposto.

### **Art. 60 – Composizione della Commissione edilizia**

La Commissione edilizia comunale è composta da cinque membri con il diritto di voto e precisamente:

- il Sindaco (o un assessore da lui delegato o un consigliere comunale) con funzioni di Presidente;
- quattro membri eletti dalla Giunta Comunale, scelte tra persone che abbiano una riconosciuta competenza tecnica, artistica, amministrativa, legale in materia edilizia e urbanistica e di storia locale, le quali non necessariamente debbano esercitare abitualmente la professione di architetto, ingegnere, geometra, avvocato o imprenditore edile.

Uno di essi deve avere anche i requisiti d'esperto in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Sono da ritenere membri di diritto anche:

- il tecnico dell'A.S.L.;
- il rappresentante dei Vigili del Fuoco;

In ogni caso i pareri sono richiesti, quando necessari, conformemente alle procedure previste e senza che la loro presenza in Commissione Edilizia sia vincolante per lo svolgimento della seduta.

La Commissione Edilizia, nell'esercizio delle funzioni sub-delegate dalla L.R. n.18/97 art. 5, è integrata da due esperti in materia paesistico-ambientale, anch'essi nominati dalla Giunta Comunale; nell'esercizio di tali funzioni consultive, referenti e d'assistenza alle riunioni della Commissione edilizia e ne cura la verbalizzazione essendone il segretario.

Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia è richiesta la presenza del Presidente e di almeno due membri con diritto di voto oltre al responsabile dell'Ufficio Tecnico (o un suo delegato).

#### **Art. 61 – Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia**

La Giunta Comunale, entro 45 giorni dal suo insediamento, provvede alla nomina della Commissione Edilizia. Questa è rinnovata integralmente e seguito di nuove elezioni comunali nonché qualora si dimettano contemporaneamente la maggioranza dei componenti.

I componenti della Commissione Edilizia, che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive, decadono dall'incarico.

Ai componenti della Commissione Edilizia di applicano le cause d'incompatibilità e d'ineleggibilità previste dalla legge per i consiglieri comunali.

Ai componenti della Commissione Edilizia non è corrisposto nessun onere di presenza.

#### **Art. 62 – Parere**

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 4 comma 3 della Legge Regionale n. 22 del 19.9.1999 la Commissione Edilizia esprime parere sui seguenti interventi:

- a) nuova edificazione, ampliamento e opere d'urbanizzazione;
- b) ristrutturazione,
- c) risanamento conservativo e restauro;
- d) varianti essenziali;
- e) permesso di costruire in deroga;
- f) opere d'arredo urbano,
- g) interventi sul verde vincolato;
- h) altri interventi per i quali il parere sia previsto dal presente Regolamento.

I progetti delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, sono sottoposti alle valutazioni della Commissione edilizia esclusivamente nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto dagli organi dell'Amministrazione Comunale.

La Commissione Edilizia può riservarsi la facoltà di eseguire sopralluoghi, o delegare a tal fine alcuni membri della Commissione stessa, per l'espressione del proprio parere.

#### **Art. 63 – Commissioni Edilizia per le funzioni ambientali**

La Commissione edilizia comunale, nell'esercizio delle funzioni sub-delegate ai Comuni da parte della Regione Lombardia, è integrata da due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata pluriennale esperienza nominati dalla Giunta Comunale.

**Art. 64 – Commissione edilizia in materia urbanistica**

In materia urbanistica la Commissione edilizia valuta i caratteri architettonici ed ambientali dei piani attuativi proposti, i contenuti delle soluzioni planivolumetriche prospettate nonché – qualora ne venga richiesta – i contenuti nominativi degli strumenti di variante.

La Commissione edilizia esprime parere:

- a) sulle proposte di variante al P.R.G.;
- b) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
- c) sui piani per l'edilizia economica popolare;
- f) sui piani attuativi d'iniziativa privata.

**Art. 65 – Commissione edilizia: funzionamento, incompatibilità, conflitto d'interessi**

Il Responsabile fissa la convocazione della Commissione edilizia, stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni; la convocazione è fatta dal Presidente della Commissione edilizia.

La Commissione elegge al suo interno un vice-presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso d'assenza.

I pareri della Commissione edilizia s'intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.

In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente della Commissione.

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

Viene redatto verbale su apposito registro delle sedute della Commissione edilizia nel rispetto della normativa vigente in materia d'accesso agli atti, sarà consentito ai cittadini prendere visione di quanto registrato o verbalizzato.

## **TITOLO V**

### **DISPOSITIVO SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

#### **CAPO I**

#### **AMBIENTE E QUALITA'**

##### **Art. 66 – Salvaguardia dell'ambiente.**

Fermo restando il rispetto delle norme di tutela Ambientale previste dalle vigenti disposizioni di legge, gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio dovranno tendere al miglioramento delle condizioni ambientali, alla salvaguardia delle risorse naturali ed alla tutela delle caratteristiche storico-architettoniche tipiche del sito.

L'Amministrazione Comunale potrà pertanto imporre in tutte le zone di P.R.G. ed in particolare nelle zone di recupero ed in quelle rurali, boschive e a pascolo, prescrizioni di tipo estetico, edilizio e di sistemazione ambientale atti a garantire la tutela dei valori esistenti da tutelare.

Tali prescrizioni potranno riguardare sia le tipologie costruttive, murarie e di copertura che i materiali, i colori di finitura e tutti gli elementi architettonici di facciata con particolare riguardo agli elementi decorativi.

L'Amministrazione Comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme d'edifici, manufatti e spazi aperti.

In attuazione della disciplina di legge, il Comune favorisce la realizzazione d'interventi di recupero del patrimonio edilizio.

##### **Art. 67 – Allacciamento degli edifici ai servizi a rete**

Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina. Tali dotazioni devono essere indicate sui progetti edilizi.

Le reti ed infrastrutture di cui al comma precedente costituiscono opere d'urbanizzazione primaria.

I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici d'elementi d'illuminazione pubblica per opere d'interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante.

L'installazione degli apparati di ricezione, singolo e collettivi, della trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico, salvo quanto stabilito dal Regolamento Comunale in materia di apparati di ricezione, sull'intero territorio comunale sono vietate le installazioni d'antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dalle pubbliche vie. Tali antenne devono essere collocate sulla copertura degli edifici, in modo che siano rese il meno visibili possibile, e deve essere una sola per fabbricato.

### **Art.68 – Qualità degli interventi progettati**

La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, devono essere oggetto d'attenta valutazione progettuale.

Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione od oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di rifinitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto d'intervento con il contenuto urbano circostante.

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.

### **Art.69 – Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici**

In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia d'eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie. Visive, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

Ai requisiti d'accessibilità, visitabilità e adattamento sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, coerentemente e compatibilmente con le disposizioni di cui al capo III° del P.D.R. 380/01, fra le quali si cita in particolare l'art. 82, comma 9 relative a:

- locali tecnici, il cui accesso è riservato 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 in tempi successivi;

- 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;
- edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 1497/1939 e L. 1089/1939 nei casi in cui le opere d'adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

Negli edifici unifamiliari è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

### **Art.70 – Indicatori ed altri apparecchi**

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

le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;

i cartelli per le segnalazioni stradali;

le piastrine e i capisaldi per le indicazioni altimetriche, i tracciamenti, d'idranti, ecc.;

le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;

i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;

i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili.

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

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

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

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti privati interessati.

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

### **Art.71 – Numero civico**

L'amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da posarsi a cura e spese del proprietario.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne d'accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce

all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

#### **Art.72 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni d'abitabilità e di decoro oltre che d'idoneità igienica, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

Qualora la mancanza delle condizioni d'abitabilità, decoro ed igiene sia portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o per l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti urgenti in materia edilizia e sanitaria.

Il responsabile dell'ufficio Tecnico può eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni.

#### **Art.73 – Marciapiedi e spazi d'uso pubblico**

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari.

Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.

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, salvo l'applicazione della relativa tassa.

#### **Art. 74 – Accesso alla rete viaria, passi carrabili.**

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni 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.

Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.



L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna. L'accesso carrabile sulle strade comunali, avrà il cancello a delimitazione della proprietà arretrato di mt. 4,00 dal filo della proprietà stessa, per permettere la fermata del veicolo fuori dal flusso veicolare e non potrà essere installato sull'allineamento stradale, anche se trattasi di cancello automatico o cancello con apertura interna. Al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione laterale dovrà essere provvista di raccordi obliqui con inclinazione non inferiore a 45°.

In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese e cura dell'edificante, l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:

- la larghezza del passo carrabile (al cordolo stradale) non sia inferiore a mt. 4,50 e non sia superiore a mt. 6,50; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso d'attività produttive;
- la distanza del passo carrabile da un incrocio non sia inferiore a mt.10,00 fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
- la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a mt. 3,00.

Il passo carrabile è consentito, pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso tollerando minori ampiezze rispetto a quanto sopra indicato.

Nei centri storici (zona A) i passi carrabili saranno valutati di volta in volta dal Responsabile del servizio, sentito in merito, se necessario, anche un tecnico ambientale facente parte della Commissione Edilizia.

### **Art. 75 – Aree inedificate ed edifici in disuso**

Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato d'abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti d'arredo e di decoro urbano. Per ragioni d'ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dimessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli d'ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fin gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione d'opere provvisorie che – senza pregiudizio della stabilità delle strutture ma con garanzia di decoro esterno – consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati (previa autorizzazione) e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia di caso di demolizione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, d'igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi

pubblici siano recintate e se ne obbliga la pulizia periodica che, se non effettuata, comporterà l'intervento d'ufficio a cura del Comune con addebiti delle spese relative al contravventore.

#### **Art. 76 – Attrezzature ricettive, alberghi, ristoranti e similari**

Tutte le strutture ricettive quali alberghi, pensioni, motel, camere in affitto, ristoranti, alloggi agro turistici, devono possedere i requisiti generali, nonché quelli di carattere igienico sanitario previsti dalle specifiche normative vigenti in materia. Ove non diversamente specificato dalla normativa vigente, si fa rimando ai requisiti previsti per le abitazioni. Sono inoltre fatte salve le norme in materia di valutazione di impatto acustico e di requisiti acustici passivi degli edifici, ai sensi dell'art. 8 della Legge 447/95 e del D.P.C.M. 08.12.97.

Gli alberghi, pensioni, motel, camere in affitto o similari devono:

- avere gli spazi comuni accessibili ed avere, nel loro interno, almeno 2 stanze, accessibili e fruibili da portatori di handicap con carrozzina;
- avere tutte le camere da letto con servizio igienico proprio, anche se dotato di ventilazione forzata, ed avere servizi comuni come previsto dal regolamento locale d'igiene.

#### **Art. 77 – Fabbricati rurali**

Per fabbricato rurale s'intende quella costruzione, abitazione, stalla, serra, fienile o quant'altro destinato al funzionamento di un'azienda agricola.

Le stalle dovranno distare dalle abitazioni ad almeno mt. 50,00 in riferimento all'art.3.10.4. del R.L.I.

Le costruzioni a questo scopo devono garantire caratteristiche tipologiche che s'inseriscono adeguatamente nel contesto agricolo. Pertanto le abitazioni dovranno essere semplici e non avere le caratteristiche di costruzione a villetta, come solitamente sono ben connotate nel perimetro del centro urbano; così come le stalle e tutte le costruzioni accessorie all'attività agricola dovranno inserirsi nel contesto esistente.

Pertanto sono vietate le costruzioni prefabbricate e le rifiniture esterne dovranno utilizzare prevalentemente materiali locali ( legno e pietra) od intonaco, avere la copertura a falde ed aperture che qualifichino il fabbricato per l'uso definito.

I fabbricati di piccole dimensioni ( fino a 100 mq. di superficie coperta) hanno comunque l'obbligo di applicare le finiture di facciata indicate nel comma precedente.

I fabbricati rurali che sorgono in zone non servite da pubblica fognatura dovranno garantire idonei sistemi di smaltimento degli scarichi di acque reflue, in conformità alla normativa vigente. In ogni caso i sistemi devono essere autorizzati dal Comune o da altra autorità competente ai sensi della normativa, previo eventuale parere dell'ASL e/o dell'ARPA. Dovrà essere in ogni caso garantita l'assenza di inconvenienti igienico sanitari.

I fabbricati rurali esistenti o che saranno oggetto di modifiche o ristrutturazione ma che sono nel raggio di mt. 200,00 o su crinali che sciolano verso sorgenti o punti di captazione d'acqua potabile, dovranno adottare tutte quelle forme di raccolta che garantiscano la non dispersione nel terreno di liquami nel rispetto dell'art. 21 D.L. n.152/99.

Tutti i fabbricati rurali in zona agricola che prevedono utilizzo abitativo devono disporre di acqua riconosciuta potabile in qualità sufficiente.

### **Art. 78 – Intercapedini**

Si possono realizzare intercapedini interrate sul perimetro dei fabbricati che abbiano una larghezza massima di mt. 1,50 e una larghezza minima non inferiore a mt. 0,50. Le intercapedini di larghezza superiore entreranno a far parte del calcolo delle superfici non residenziali.

Le intercapedini devono avere adeguata areazione costituita da griglie perennemente aperte.

### **Art. 79 – Pergole o pergolati – ricoveri per attrezzi da giardino**

Si possono realizzare negli spazi liberi delle abitazioni pergole o pergolati costituiti da piantane i modeste dimensioni con tiranti in filo di ferro o travetti di legno di dimensioni non superiori a cm. 8x8; il manufatto potrà raggiungere una dimensione pari al 5% della superficie libera dell'abitazione.

Prima della posa di tali opere è necessario inoltrare denuncia d'inizio attività all'Amministrazione Comunale con documentazione tecnica necessaria. Qualora s'intendano realizzare pergole o pergolati con caratteristiche diverse da quelle indicate di dovrà ottenere autorizzazione comunale.

Possono essere realizzati ricoveri in legno per attrezzature da giardino, uno per ogni fabbricato sia esso condominio, villa singola o villetta a schiera, delle dimensioni massime di mq. 3 in pianta e all'altezza massima di m. 2, previa presentazione di denuncia d'inizio attività all'Amministrazione Comunale allegando documentazione tecnica necessaria.

### **Art. 80 – Recinzioni**

È consentita la realizzazione di recinzioni, salvo eventuali prescrizioni delle norme tecniche d'attuazione del P.R.G., di aree edificate e non.

Le recinzioni devono presentare un aspetto decoroso, non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione, ed essere poste in allineamento con eventuali recinzioni già esistenti e possono essere realizzate con:

- muretto in pietra locale dell'altezza variabile a secondo dell'andamento del terreno con soprastante rete metallica o cancellata;
- reti, reti mascherate con siepi o sole siepi;
- pali in legno infissi al suolo con rete di protezione.

Nelle zone residenziali è vietata la recinzione con barriere d'acciaio zincato o con la sola rete metallica plastificata sui fronti strada.

Nelle zone agricole sono vietate le recinzioni con muretti; sono consentite le recinzioni con pali in legno e reti di protezione indipendentemente dal fatto che il richiedente sia imprenditore agricolo o abbia i requisiti indicati dalla legge regionale n.93.

Nelle zone boschive sono vietate recinzioni di qualsiasi tipo comprese le reti metalliche e pali in legno.

I cancelli devono sempre aprirsi verso l'interno ed adeguarsi il più possibile alle caratteristiche delle recinzioni.

### **Art. 81 – Contatori**

I contenitori dei contatori posti nelle recinzioni devono avere un aspetto consono all'ambiente ed essere il più possibile mimetizzati con la recinzione stessa; nell'ambito di costruzioni poste nel centro storico, i contenitori dei contatori devono essere il più possibili integrati con la costruzione stessa ed avere, per esempio, anta intonacata come la facciata o anta in ferro battuto lavorato o realizzata con pietra di rivestimento ove la zoccolatura consenta l'uso di tale materiale.

**ART. 81 Bis – DEPOSITI E RACCOGLITORI** (Rifiuti domestici). I fabbricati devono disporre di un deposito atto a contenere i recipienti (sacchetti delle immondizie). Tali depositi potranno essere costituiti da appositi locali immondezzaio o da cassoni raccoglitori. Dovranno essere dimensionati per poter contenere almeno i rifiuti di 3 giorni, calcolati in base al numero massimo di utenti previsti nell'edificio per lt. 1,5 per abitante/die come indice minimo. Detti depositi devono essere sempre agevolmente accessibili dall'esterno, raggiungibili sia da scale e ascensori, sia dalla strada dai mezzi di raccolta del servizio pubblico, ed eseguiti in conformità a quanto previsto dall'art. 3.4.58 (Caratteristiche del locale immondezzaio) e dall'art. 3.4.59 (Caratteristiche cassoni raccoglitori) del vigente Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia. I depositi (locale immondezzaio e cassoni raccoglitori) dovranno essere posti all'interno delle singole proprietà e preferibilmente nelle recinzioni ed avere un aspetto consono all'ambiente ed essere il più possibile mimetizzati con la recinzione stessa prevedendo rivestimento in pietra locale.”

### **Art. 82 – Serre**

È consentita la realizzazione di serre ai sensi della Legge Regionale n. 93 del 7.6.1980.

Qualora non ci siano i presupposti stabiliti dalla legge sopra citata si possono comunque realizzare serre di modeste dimensioni ( pari ad un massimo del 10% della superficie libera) in zona residenziale al fine di consentire la protezione degli orti. Tali serre dovranno essere stagionali, tipo a tunnel e con altezza massima all'imposta dell'arco di mt. 1.80. L'aspetto della serra finita deve comunque essere, e mantenersi nel tempo, decoroso.

Le serre con le caratteristiche sopra indicate non sono soggette a permesso di costruire bensì necessitano di comunicazioni d'inizio attività; le serre la cui realizzazione implichi una struttura portante con luce oltre i mt. 5,00, su basamento fisso, inamovibili, con teloni di copertura o con vetrate, sono soggette a permesso di costruire, in qualsiasi zona si trovino.

### **Art. 83 – Tinteggiatura facciate**

Le facciate, con particolare attenzione a quelle visibili dalle pubbliche vie, devono essere adeguatamente sistemate; colori e materiali che s'intendono utilizzare dovranno essere obbligatoriamente concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, con richiesta scritta e nel rispetto del contesto urbano circostante.

### **Art. 84 – Deposito di materiali – scarico dei materiali – demolizioni- pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti, o incanalati in condotti chiusi, possono essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il gestore del cantiere deve assicurare il costante mantenimento della pulizia nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto degli utili e di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato e dispersione lungo il percorso.

Il gestore del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui ne è avvenuto il deposito o la dispersione.

Nelle zone residenziali sono vietati i depositi di materiali di qualsiasi tipo; sono tollerati i depositi esistenti che dovranno però essere mascherati concordando opportuni accorgimenti con l'Amministrazione Comunale al fine di garantire un opportuno decoro alla zona.

Sono invece consentiti nelle zone produttive nuovi depositi di materiali, garantendo comunque un opportuno decoro come sopra indicato.

Sono vietate le discariche di qualsiasi tipo.

### **Art. 85 – Strade**

Eventuali nuove strade in ambito di Piano di Lottizzazione che rimangano di proprietà privata devono comunque avere una lunghezza minima di mt. 5,00 ed ottenere l'approvazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, che vaglierà di volta in volta le richieste sentita la Commissione Edilizia. L'autorizzazione per formazione

di tali strade è subordinata alla stipula di Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

### **Art. 86 – Tetti e Coperture**

Il tetto di copertura, nel caso di nuove edificazioni o di rifacimento di coperture di fabbricati esistenti, dovrà essere realizzata nel seguente modo:

- 1- struttura in legno o di calcestruzzo con rivestimento in legno a travetti e assito della parte in calcestruzzo sulla sporgenza di gronda;
- 2- il manto di copertura con coppi tradizionali anticati, in coppi tradizionali, con tegole di cotto o di cemento con colori da concordarsi con l'ufficio tecnico comunale;
- 3- in ardesia per i fabbricati esistenti che presentano già questo materiale;
- 4- in zona D con tegole portoghesi, ardesia, tegoloni in rame o lamiera preverniciata con colore da indicare preventivamente sulle tavole progettuali;

I casi particolari (rifacimento di manti di copertura con sottostrutture deboli, forti pendenze o pendenze esigue) saranno valutati di volta in volta dal Responsabile del Servizio, tenendo presente le proposte dei richiedenti, fermo restando che sono in ogni caso vietate le coperture in rame o lamiera salvo i casi previsti in zona D.

Sono in ogni caso vietate le coperture in eternit, rame, lamiera o materiale simile.

### **Art. 87 – Comignoli**

I comignoli dovranno presentare forme e materiali tradizionali. Gli stessi dovranno essere costruiti direttamente in sito e sono vietati categoricamente i comignoli prefabbricati di qualsiasi forma, dimensioni e materiali.

Gli esalatori o scarichi di fumi che abbiano altezza inferiore a cm. 30 possono essere realizzati in cotto o in rame.

### **Art. 88 – Decoro degli edifici**

Tutte le parti degli edifici visibili dalle vie e dalle piazze pubbliche, devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino ed armonizzare nelle linee, e nei materiali, nelle tinte e nelle decorazioni con gli edifici circostanti; con particolare riguardo all'importanza artistica di questi, esse devono essere sempre tenute in buono stato.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare al proprietario di rinnovare l'intonaco o la tinta quando, a suo giudizio, le loro condizioni siano tali da deturpare l'aspetto dell'edificio o da provocare danni materiali alle cose o a persone. I proprietari sono tenuti ad adempiere l'obbligo stesso dietro intimazione del Sindaco ed entro un determinato termine fissato.

In caso d'inadempienza, il Sindaco provvede a far eseguire d'autorità, a spese del proprietario, le opere e le riparazioni necessarie.

**Art. 89 – Canali di gronda e tubi pluviali**

I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per lo scarico delle acque piovane. I tubi verticali di discesa, nelle pareti prospicienti su aree pubbliche, dovranno essere incanalati in apposite ed idonee tubazioni fino al collegamento con le tubazioni Comunali.

**Art. 90 – Infissi - Serramenti**

L'apertura di nuove porte e finestre, come pure le modificazioni a quelle esistenti, sono soggette a denuncia d'inizio attività da presentarsi al Comune ed essere eseguite secondo le norme stabilite nel presente Regolamento, tanto nei riguardi della forma che del colore, che devono armonizzare col fabbricato.

Nelle costruzioni in fregio a spazi pubblici, le imposte delle botteghe, delle porte e delle finestre poste ad un'altezza inferiore a mt. 3,50 dal suolo, devono essere apribili soltanto verso l'interno e gli sporti devono essere eseguiti secondo le regole dell'arte. Le aperture di porte e finestre potranno essere oscurate esternamente con antoni del materiale da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale. Non sono consentite griglie o tapparelle scorrevoli.

**Art. 91 – Contorni delle aperture**

Le aperture dei negozi, le porte e le finestre verso la pubblica via, così anche per i fabbricati residenziali costruiti in arretramento della linea stradale, dovranno essere dotate di soglia o davanzali in pietra naturale o legno naturale. I davanzali delle finestre avranno un'altezza minima di mt. 0,90 dal pavimento.

Le aperture (finestre o porta-finestre) dovranno essere dotate di contorni in legno o di pietra o realizzate in muratura con decorazione pittorica successiva.

**Art. 92 – Limiti di sporgenza delle decorazioni, degli infissi e delle vetrine**

Le decorazioni degli edifici e degli infissi di qualsiasi genere, non possono sporgere sull'area stradale se non superiormente dell'altezza di mt. 3,50 dal suolo e la loro sporgenza non potrà oltrepassare cm. 20 dalla linea di proprietà.

La posizione di vetrine ed insegne, e d'altri apparecchi di questi tipi per la pubblicità, che devono in ogni caso essere mantenuti puliti ed in buono stato, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco sempre che essi non alterino gli elementi architettonici dell'edificio stesso.

È proibita la posa di cartelli o insegne su facciate, pali o lungo le strade senza la preventiva autorizzazione comunale.

Sia i cartelli che le insegne non devono avere colori tali da confondere con la segnaletica stradale.

Le insegne o cartelli esposti senza autorizzazione comunale saranno rimossi d'ufficio a spese dei proprietari degli immobili interessati; qualora questi, regolarmente diffidati, non abbiano provveduto a tale operazione.

Le insegne e le targhe devono integrarsi con l'insieme di tutto l'edificio, inserendosi con lo stesso tramite colori e forme in carattere con esso.

Non sono consentite insegne luminose ma n'è permessa la loro illuminazione.

### **Art. 93 –Rivestimenti -Intonaci e coloritura dei muri**

Tutti i muri d'edifici visibili da spazi pubblici, nonché le pareti ed i soffitti degli anditi, devono essere in tutta la loro superficie, mantenuti in buono stato. Per i nuovi fabbricati il piano seminterrato e gli elementi qualificativi della costruzione quali pilastri, lesene, angoli, dovranno essere realizzati in pietra naturale. Per gli altri piani si dovranno prevedere percentuali di rivestimento in pietrame o legno nella misura di almeno il 50% della superficie (il restante 50% potrà essere intonacato).

Il cemento armato a faccia vista non è consentito in nessun tipo di nuovo fabbricato.

Il restauro e le coloriture parziali delle fronti degli edifici e dei muri d'uniforme architettura e formati un unico complesso architettonico esposto alla vista del pubblico, anche se appartenenti a più proprietari, dovranno essere fatti contemporaneamente in modo da non rompere l'unità e l'armonia architettonica del complesso.

Nel caso d'uso di pietra a vista, la medesima dovrà essere esclusivamente del tipo locale, includendo la possibilità di utilizzo di ogni e qualunque tipo di pietra da rivestimento. In casi particolari, tenuto conto della località e della destinazione dell'edificio, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà esigere speciali accorgimenti nelle opere di finitura e nell'impiego dei materiali di rivestimento e nella tinta, delle quali potrà richiedere una campionatura da sottoporre alla sua approvazione. Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla vista, pitture figurative ed ornamenti di qualunque genere e restaurare quelli esistenti senza aver prima presentato al Sindaco i relativi disegni in duplice copia (se necessario anche i colori), ed avere ottenuto il relativo nulla-osta.

### **Art. 94 –Parapetti**

Tutti i balconi di nuova costruzione dovranno essere con struttura in legno e parapetti sempre in legno fissati, se necessario, su struttura/telaio in ferro.

I balconi realizzati con sporgenza in calcestruzzo dovranno essere rivestiti con finti travetti e assito in legno.

Sono vietati parapetti in ferro e acciaio zincato se non in sostituzione di quelli già esistenti.

Per le caratteristiche di sicurezza e di altezza minima vale quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene.



## **CAPO II GLI EDIFICI**

### **Art. 95 – Campo di applicazione**

Le presenti norme devono essere sempre osservate negli interventi di nuova costruzione e si applicano anche agli uffici, negozi, studi e laboratori nonché negli interventi di ristrutturazione che consistano nella totale demolizione e ristrutturazione dei fabbricati; nei rimanenti interventi di ristrutturazione le presenti norme sono vincolanti.

Fermo quanto disposto dal comma 1 per gli interventi di ristrutturazione, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente, non sono assoggettati alle disposizioni del presente Titolo. Ove tale condizione non si verificasse, le presenti norme sono vincolate solo limitatamente alle parti d'edificio interessate dagli interventi di recupero. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi d'edilizia convenzionata e sovvenzionata.

### **Art. 96 – Distanze ed altezze**

Negli interventi di nuova costruzione la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a mt. 5,00. Al di sotto di tale distanza le costruzioni sono ammesse solo a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita, mediante atto legalmente trascritto da prodursi all'Amministrazione a cura del proprietario dominante. Salvo la distanza tra fabbricati che deve mantenersi di mt. 10,00. In ogni caso la distanza tra fabbricati, qualora i fronti siano muniti di aperture finestrate, non deve essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

Le altezze dei nuovi fabbricati devono assicurare il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli stessi spazi pubblici circostanti, nel rispetto dei vincoli stabiliti dalle N.T.A..

Per gli edifici da realizzare in deroga agli strumenti urbanistici ( autorimesse ai sensi della L. 122) nelle zone A e B si dovranno comunque rispettare una distanza dalle strade di mt. 3,00 se la strada ha una larghezza inferiore a mt. 7,00, di mt. 3,50 se la strada ha una larghezza superiore a mt. 7,00 mentre dal ciglio dei fiumi o dei torrenti dovrà sempre essere rispettata una distanza minima di mt. 10,00, salvo diversa prescrizione contenuta nelle N.T.A..

### **Art. 97 – Edificazione sul confine**

È ammessa l'edificazione in fregio al confine di spazi privati nei casi di:

- nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi del P.R.G.;
- nuove costruzioni per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche

compiute, a seguito di costituzione di servitù;

- nuove costruzioni anche in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti anche di maggiore estensione sia verticali sia orizzontali, così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- autorimesse private anche parzialmente fuori terra, purché abbiano altezza massima di mt. 2,30 con copertura piana e soprastante manto erboso dell'altezza minima di cm. 30; possono debordare dal terreno naturale per un'altezza massima di mt. 1,30 compreso il terreno, devono avere una distanza dalle strade di almeno mt. 3,00. La realizzazione a confine di dette autorimesse, che non costituiscono corpi di fabbrica, necessita d'autorizzazione del confinante;
- recinzioni;
- cabine per impianti tecnologici e similari con altezza massima di m. 3.00 purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità veicolare.

Gli interventi sono ammessi purché siano garantiti i requisiti di aerazione e di illuminazione naturale previsti dal Regolamento Locale d'Igiene.

#### **Art. 98 – Calcolo del volume: esclusioni**

Il volume, espresso in mq., quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico, è definito dalle N.T.A. del P.R.G all'art. 11.

Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti d'opere edilizie non devono essere conteggiate nel volume, pur trattandosi di spazi che consentono l'insediamento d'abitanti e/o addetti e/o utenti, le seguenti superfici:

- il volume degli spazi aperti comuni realizzati in forma di porticato;
- il volume degli ascensori, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;
- il volume degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprasuolo secondo la L. 122, comprese quelle d'accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;
- i volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), fino ad una superficie massima di mq. 4.00 comprese le superfici degli spazi d'accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio.

Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo del volume gli spazi privati utilizzabili dal pubblico transito quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e porticati.

**Art. 99 – Locali seminterrati e sotterranei**

I locali seminterrati e sotterranei, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, possono essere destinati ad usi che comportano permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti:

- a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- b) vespaio aerato di mt. 0,50 d'altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, rispetto degli indici di fonoisolamento contenuti nel vigente Regolamento d'igiene;
- c) aeroilluminazione naturale diretta o condizionamento e illuminazione artificiale;
- d) scarico regolare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

**Art. 100 – Scale**

Le scale d'uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa vigente in materia.

Le scale a chiocciola sono consentite solo all'interno delle singole unità immobiliari o per collegare una sola unità.

Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1 per ogni piano servito.

È vietata la realizzazione di scale esterne in edifici posti nel centro storico o comunque vincolati, fatto salvo per la manutenzione o ristrutturazione delle scale esistenti qualora l'intervento migliori l'aspetto ambientale delle stesse.

Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui interni.

**Art. 101 – Locali sottotetto**

I locali sottotetto di nuova costruzione ed esistenti possono essere destinati a locali accessori alla residenza, quali ripostigli-guardaroba e lavanderia, con esclusione dell'abitazione, salvo che soddisfino i requisiti previsti per tale destinazione. Se condominiali i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'appartamento di pertinenza attraverso disimpegno chiuso.

### **Art. 102 – Volumi tecnici, balconi ed aggetti**

I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

Qualora l'aggetto prospetti su area privata, salvo quanto prescritto dal Codice Civile per i diritti di veduta, è consentita la sporgenza per i balconi pari ad 1/3 della distanza dal confine e per tende solari pari al 50% della distanza dal confine.

Le gronde d'edifici rurali non potranno essere superiori a cm. 80.

### **Art. 103 – Servizi indispensabili degli edifici**

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

- 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;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche,
- protezione dagli incendi;
- eventuale aerazione forzata;
- prevedere, nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni interne, accorgimenti per ridurre lo spreco di acqua potabile (sciacquone con doppio pulsante frangigetto o frangiflusso).

### **Art. 104 – Dichiarazione d'alloggio o fabbricato inagibile**

Il responsabile del servizio può dichiarare inagibile un alloggio, un fabbricato o parte di essi, per motivi igienico-sanitari.

Le motivazioni che determinano l'inagibilità sono:

- condizioni di degrado tali da poter creare pericolo agli abitanti;
- utilizzo improprio di locali (soffitte, seminterrati, box, ecc.);
- insufficienti requisiti di superficie od altezza oltre la tollerabilità, che viene indicata con il 20% per la superficie ed il 10% per l'altezza rispetto alle norme vigenti, fatto salvo quanto indicato dal D.M. 9.6.1999;
- mancanza d'aeroilluminazione, di servizi igienici, d'acqua potabile, di energia elettrica;
- presenza di sostanze o attrezzature che possono creare pericolo o che non rispettino le normative di sicurezza previste per legge.

La dichiarazione d'inagibilità comporta l'immediato sgombero dei locali o del fabbricato che non potranno essere riutilizzati senza che siano rimossi quei requisiti che lo rendevano inagibile e previa richiesta di licenza d'uso come la normativa.

### **CAPO III**

#### **DOTAZIONI MINIME DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

##### **Art. 105 – Altezze minime dei locali**

L'altezza dei locali non deve essere minore di mt. 2,55; può essere ridotta a mt. 2,20 nei locali di servizio e bagni, e a mt. 2,35 nei corridoi e negli altri spazi di servizio interni all'abitazione, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 9.6.1999.

In caso di soffitto non orizzontale, la distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a mt. 2,00.

Gli eventuali spazi d'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.

Negli interventi di restauro conservativo o di rifacimento dei soli solai esistenti è ammessa a conservazione di minori altezze medie. Non si applicatale disposto in caso d'intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote d'imposta dei solai.

I ribassamenti necessari alla realizzazione d'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 e l'altezza non sia comunque inferiore a mt. 2,10.

##### **Art. 106 – Numero massimo degli alloggi previsti per singolo fabbricato, indipendentemente dalla tipologia utilizzata - Superficie degli alloggi – Tipologia degli edifici residenziali.**

Il numero massimo degli alloggi previsti per singolo fabbricato, indipendentemente dalla tipologia utilizzata, non potrà superare il n° di 8 (otto) alloggi la cui superficie utile minima non potrà essere inferiore a mq. 33,00.

La tipologia ammessa sia nelle zone di completamento che in quelle di espansione è quella della costruzione "aperta" attuata, di norma, con edifici isolati, o con edifici a blocco lineare continuo il cui fronte (continuo) non potrà comunque essere superiore a ml. 15,00."

##### **Art. 107 – Superficie minima utile degli ambienti**

Per le superfici minime utili degli ambienti si fa riferimento alle Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Vigente nel Comune di Cornalba.

##### **Art. 108 – Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici**

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

- a) pavimenti e pareti con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente, sino ad un'altezza di mt. 1,80;
- b) soffitto di materiale trasparente;
- c) per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio) delimitato da serramenti; il lavabo può essere ubicato nell'antibagno. Il primo bagno non può essere collegato direttamente con i locali abitativi mentre nel caso si tratti di un secondo bagno, previsto nell'alloggio, si può accedervi direttamente solo dalle camere da letto.

### **Art. 109 – Soppalchi**

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di mt. 2,10; almeno alla medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi, esclusa la scala d'accesso, non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.

Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:

- le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
- le parti sovrastanti devono essere munite di balaustra non inferiore a mt. 0,90 d'altezza.

La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento locale d'igiene o l'integrazione con l'apertura in falda di tetto.

In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

## **CAPO IV NORME IGIENICHE**

### **Art. 110 – Aerazione alloggi**

I locali d'abitazione devono avere un'aerazione pari ad almeno 1/10 della superficie utile del locale stesso.

### **Art. 111 – Condizionamento – ventilazione meccanica**

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata s'intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.

È ammessa nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni d'illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
- locale bagno d'alloggi dove esista già un bagno dotato di wc aereato naturalmente.

La ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita per le attività produttive previo parere dell'A.S.L..

### **Art. 112 – Aerazione di tipo indiretto**

L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi d'attivazione solo nei seguenti casi:

- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
- b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliare( quali ad es. i corridoi).

### **Art. 113 – Apertura serramenti**

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterne, misurate convenzionalmente da davanzale ad architrave e tra le spallette in muratura, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.

Sono escluse dal calcolo le porte d'accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate d'opportune parti apribili.

Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti d'aerazione devono essere esclusivamente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere anche inclinate, purché site ad un'altezza da pavimento compresa tra 1,00 e 2,00 metri e 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.

La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti d'aerazione già esistenti.

#### **Art. 114 – Illuminazione**

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

Possono usufruire d'illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- a) locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani d'utilizzazione;
- b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni d'illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
- d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari.
- f) servizi igienici secondari che dispongono di sola aerazione attivata quando si tratta del secondo bagno che può fruire di sola aeroilluminazione artificiale.

#### **Art. 115 – Requisiti d'illuminazione naturale e diretta**

L'illuminazione naturale diretta può essere di tipo perimetrale, zenitale o mista.

Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi (misurato come indicato per le aperture dei serramenti) non devono avere area complessiva inferiore a 1/10 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

Per profondità maggiori, che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.

La superficie illuminante, che deve essere computata in tabella sul progetto, è la superficie totale dell'apertura finestrata che non abbia aggetti superiori a mt. 1,20.

Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti d'illuminazione già esistenti.

Nel caso di luce zenitale e nel caso di situazioni miste, va in ogni caso garantita la visione sull'ambiente esterno e la superficie illuminante zenitale può essere conteggiata per un massimo del 30% della superficie illuminante utile richiesta.



**Art. 116 – Ambienti di servizio**

Le cucine, gli spazi di cottura ed i servizi igienici richiedono particolari accorgimenti di tecnici per garantire il ricambio dell'area: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

Nelle cucine e comunque in ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera, che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come combustione, l'ingresso dell'aria deve essere permanente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione d'apparecchi di combustione a fiamma libera.

Conformemente alla normativa vigente il divieto è esteso ad ogni altro locale privo d'aerazione naturale continua.

**Art. 117 – Aerazione dei servizi igienici**

Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50mq. , per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio.

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

**Art. 118– Dotazione minima di canne**

Nelle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso nonché in occasione di interventi su edifici esistenti sono categoricamente vietate le installazioni di canne fumarie esterne in acciaio o di metallo di qualsiasi natura.

L'utilizzo eventuale di canne fumarie di cui al comma precedente dovrà obbligatoriamente prevedere un rivestimento in muratura con tinteggiatura in armonia al fabbricato esistente.

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione ed una canna fumaria singola a cui collegata la caldaia.

Nel caso di riscaldamento o di produzione d'acqua calda autonomi funzionanti a gas, anche in unità immobiliari aventi diverse destinazioni, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti.

**Art. 119 – Patii**

I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione d'ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi sono 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 decimo della superficie delle pareti che lo delimitano se utilizzato per l'aerazione dei locali.

**Art. 120 – Cavedi**

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

Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col tetto in forma aperta e possono comunicare in basso con l'esterno e mazzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

La superficie dei cavedi non deve essere inferiore ad 1/12 della superficie delle pareti che lo delimitano.

Per superficie minima s'intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

**Art. 121 – Impermeabilità**

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque d'edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

**Art. 122 – Tipi di scarico**

Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:

- a) acque meteoriche (bianche);
- b) acque luride civili (nere);
- c) acque provenienti da qualsiasi tipo d'attività lavorativa;

Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferiti, tra di loro distinte, al recapito finale.

Nelle zone servite da pubblica fognatura, essendo il condotto comunale 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.

Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi 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, salvo comprovata impossibilità.

#### **Art. 123 – Accessibilità all'ispezione**

Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo d'acque di scarico per la profondità di almeno cm. 50 .

Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

#### **Art. 124 – Reti e pozzetti**

Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eccessi di pressione nelle colonne montanti.

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

Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti d'accessibilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli della 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 corso 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 un'intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni in reflui nel sottosuolo.

#### **Art. 125 – Obbligo di conferimento**

I rifiuti urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati in locali di deposito destinati ad accogliere contenitori dei rifiuti solidi urbani.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti piccoli spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Tali spazi non sono computati nel volume e saranno valutati in base alle caratteristiche e dimensioni delle nuove costruzioni e dovranno essere:

- altezza minima : mt. 2,00

- superficie minima: mq. 2,00
- pavimento e pareti lavabili ( piastrelate)
- canna di ventilazione del tetto
- presa d'acqua
- adeguato scarico
- porta con chiusura a molla

#### **Art. 126 – Prevenzione delle cadute dall'alto**

Nelle nuove costruzione di qualsiasi tipologia d'uso nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura si dovranno rispettare le norme specifiche inerenti la prevenzione delle cadute dall'alto, secondo la modifica al R.L.I. approvata dell'A.S.L con Atto Dirigenziale del Direttore D.P. n° 787 del 15/07/03 così come riportato nel testo allegato che è parte integrante del presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 127 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

- 1) Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività.
- 2) Il recupero volumetrico di cui al comma 1 può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie.
- 3) Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici di cui al comma 2 dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
- 4) Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, pervio permesso di costruire, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizione igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dal regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 5.
- 5) Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singole unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, ulteriormente ridotta a m. 2,10 per i Comuni a quote superiori a m. 1000 di altitudine sul livello del mare, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui l'altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa.
- 6) Gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione; nonché modificazioni della altezza di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri, di cui al comma 5.
- 7) Gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti non richiedono preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo.
- 8) Gli interventi di cui sopra sono classificati come ristrutturazione.

9) Il recupero dei sottotetti è ammesso in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti ed adottati.

10) Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'art. 14 della L.R.20 febbraio 1989, n.6 si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

11) Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

12) Il rilascio del permesso di costruire, di cui al comma 4, comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun Comune per le opere di nuova costruzione.

#### **Art. 127 bis – Prevenzione e Protezione dall'inquinamento da gas Radon**

“Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale “DDG 12678 del 21/12/2011 – LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI A GAS RADON NEGLI AMBIENTI INDOOR – ed eventuali s.m.i., allegate al presente Regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma.

La coerenza e la conformità a tali sistemi andrà certificata dal committente , progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.”

<p style="text-align: center;"><b>TITOLO VI</b> <b>NORME FINALI E TRANSITORIE</b></p>
---

**Art. 128 – Abrogazioni**

È abrogato il Regolamento edilizio precedente.

**Art. 129 – Entrata in vigore**

Le disposizioni contenute nel precedente Regolamento edilizio assumono efficacia ed entrano a far tempo dalla data d'esecutività.

## **INDICE GENERALE**

### **TITOLO I – PRINCIPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Art. 1 Oggetto	pag. 2
----------------	--------

### **TITOLO II – INTERVENTI**

Art. 2 Tipologia degli interventi edilizi	pag. 3
Art. 3 Manutenzione ordinaria	pag. 3
Art. 4 Manutenzione straordinaria	pag. 5
Art. 5 Restauro e risanamento conservativo	pag. 6
Art. 6 Ristrutturazione edilizia	pag. 7
Art. 7 Modifiche e integrazioni del patrimonio edilizio esistente	pag. 7
Art. 8 Ricostruzione edilizia	pag. 8
Art. 9 Nuova edificazione	pag. 8
Art. 10 Ristrutturazione urbanistica	pag. 9
Art. 11 Varianti minori	pag. 9
Art. 12 Varianti ordinarie	pag. 9
Art. 13 Permesso di costruire per varianti essenziali	pag. 9
Art. 14 Varianti per le opere su immobili vincolati	pag. 10
Art. 15 Recupero dei sottotetti	pag. 10
Art. 16 Parcheggi	pag. 11
Art. 17 Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti	pag. 11

### **TITOLO III – NORME PROCEDURALI**

#### **CAPO I – DISPOSIZIONI**

Art. 18 Soggetti legittimati	pag. 12
Art. 19 Permesso di costruire	pag. 13
Art. 20 Autorizzazione edilizia	pag. 13
Art. 21 Autorizzazione in zona di vincolo ambientale	pag. 14
Art. 22 Denuncia di Inizio Attività – art. 23 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380	pag. 14
Art. 23 Opere realizzabili ai sensi art. 26 L. 47/85	pag. 15
Art. 24 Permesso di costruire o autorizzazioni in deroga	pag. 15
Art. 25 Permesso di costruire in sanatoria	pag. 16
Art. 26 Opere pubbliche	pag. 16
Art. 27 Modifiche della destinazione d’uso	pag. 16
Art. 28 Piani Attuativi	pag. 17
Art. 29 Procedura per i Piani Attuativi	pag. 17
Art. 30 Agibilità – art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380	pag. 18
Art. 31 Volturazione	pag. 19
Art. 32 Notifica ed esposizione all’Albo comunale	pag. 19

**CAPO II – ISTANZE**

Art. 33	Modalità	pag. 20
Art. 34	Documentazione a corredo di richieste del permesso di costruire o autorizzazione	pag. 20
Art. 35	Documentazione a corredo della presentazione dei P.I.	pag. 22

**CAPO III – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E VIGILANZA**

Art. 36	Inizio Lavori	pag. 23
Art. 37	Visite tecniche e ultimazione dei lavori	pag. 23
Art. 38	Richiesta e consegna dei punti fissi	pag. 24
Art. 39	Recinzione di cantiere	pag. 24
Art. 40	Strutture provvisorie	pag. 25
Art. 41	Sicurezza e disciplina generale del cantiere	pag. 25
Art. 42	Norme per l'inquinamento acustico	pag. 25
Art. 43	Responsabilità di cantiere	pag. 26
Art. 44	Cartello e documentazione	pag. 26
Art. 45	Scavi	pag. 27
Art. 46	Ritrovamenti	pag. 27
Art. 47	Interventi su manufatti o su suolo pubblico	pag. 27
Art. 48	Vigilanza	pag. 28
Art. 49	Variazioni essenziali	pag. 29
Art. 50	Variazioni compatibili	pag. 29
Art. 51	Tolleranze	pag. 29
Art. 52	Interventi non ultimati	pag. 30

**CAPO IV IL RESPONSABILE E L'ISTRUTTORIA DELLA PRATICHE EDILIZIA**

Art. 53	Responsabile dell'Ufficio Tecnico	pag. 31
Art. 54	Istruttoria: permesso di costruire, autorizzazioni, autorizzazioni Paesistiche	pag. 31
Art. 55	Istruttoria dei Piani di Attuazione - Piani di Recupero	pag. 32
Art. 56	Istruttoria di D.I.A.(denuncia di inizio attività)	pag. 32
Art. 57	Interventi urgenti	pag. 32
Art. 58	Certificato di destinazione urbanistica	pag. 33

**TITOLO IV – GLI ORGANI**

Art. 59	Commissione edilizia	pag. 34
Art. 60	Composizione della Commissione edilizia	pag. 34
Art. 61	Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia	pag. 35
Art. 62	Parere	pag. 35
Art. 63	Commissione edilizia per le funzioni ambientali	pag. 35
Art. 64	Commissione edilizia in materia urbanistica	pag. 36



Art. 65 Commissioni edilizia: funzionamento, incompatibilità, conflitto di interessi	pag. 36
---	---------

## **TITOLO V – DISPOSITIVO SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA**

### **CAPO I – AMBIENTE E QUALITA’**

Art. 66 Salvaguardia dell’ambiente	pag. 37
Art. 67 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete	pag. 37
Art. 68 Qualità degli interventi progettuali	pag. 38
Art. 69 Accessibilità, visitabilità, adattamento degli edifici	pag. 38
Art. 70 Indicatori ed altri apparecchi	pag. 39
Art. 71 Numero civico	pag. 39
Art. 72 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	pag. 40
Art. 73 Marciapiedi e spazi di uso pubblico	pag. 40
Art. 74 Accesso alla rete viaria, passi carrabili	pag. 40
Art. 75 Aree inedificate ed edifici in disuso	pag. 41
Art. 76 Attrezzature ricettive, alberghi, ristoranti e similari	pag. 42
Art. 77 Fabbricati rurali	pag. 42
Art. 78 Intercapedini	pag. 43
Art. 79 Pergolate o pergolati – ricoveri per attrezzature da giardino	pag. 43
Art. 80 Recinzioni	pag. 43
Art. 81 Contatori	pag. 44
Art. 81-Bis Depositi e raccoglitori	pag. 44
Art. 82 Serre	pag. 44
Art. 83 Tinteggiatura facciate	pag. 45
Art. 84 Deposito di materiali – scarico dei materiali – demolizione - pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	pag. 45
Art. 85 Strade	pag. 45
Art. 86 Tetti e Coperture	pag. 46
Art. 87 Comignoli	pag. 46
Art. 88 Decoro degli edifici	pag. 46
Art. 89 Canali di gronda e tubi pluviali	pag. 47
Art. 90 Infissi serramenti	pag. 47
Art. 91 Contorno delle aperture	pag. 47
Art. 92 Limiti di sporgenza delle decorazioni, degli infissi e delle vetrine	pag. 47
Art. 93 Rivestimento-Intonaci e coloritura dei muri	pag. 48
Art. 94 Parapetti	pag. 48

### **CAPO II – GLI EDIFICI**

Art. 95 Campo di applicazione	pag. 49
Art. 96 Distanze ed altezze	pag. 49
Art. 97 Edificazione sul confine	pag. 49
Art. 98 Calcolo del volume:esclusioni	pag. 50
Art. 99 Locali seminterrati e sotterranei	pag. 51
Art. 100 Scale	pag. 51
Art. 101 Locali sottotetto	pag. 51

Art. 102 Volumi tecnici, balconi ed aggetti	pag. 52
Art. 103 Servizi indispensabili degli edifici	pag. 52
Art. 104 Dichiarazione di alloggi o fabbricato inagibile	pag. 52

### **CAPO III DOTAZIONI MINIME DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Art. 105 Altezze minime dei locali	pag. 53
Art. 106 Superficie degli alloggi	pag. 53
Art. 107 Superficie minima utile degli alloggi	pag. 53
Art. 108 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici	pag. 53
Art. 109 Soppalchi	pag. 54

### **CAPO IV NORME IGIENICHE**

Art. 110 Aerazione alloggi	pag. 55
Art. 111 Condizionamento – ventilazione meccanica	pag. 55
Art. 112 Aerazione di tipo indiretto	pag. 55
Art. 113 Apertura serramenti	pag. 55
Art. 114 Illuminazione	pag. 56
Art. 115 Requisiti di illuminazione naturale e diretta	pag. 56
Art. 116 Ambienti di servizio	pag. 57
Art. 117 Aerazione dei servizi igienici	pag. 57
Art. 118 Dotazione minima di canne	pag. 57
Art. 119 Patii	pag. 58
Art. 120 Cavedi	pag. 58
Art. 121 Impermeabilità	pag. 58
Art. 122 Tipi di scarico	pag. 58
Art. 123 Accessibilità all'ispezione	pag. 59
Art. 124 Reti e pozzetti	pag. 59
Art. 125 Obbligo di conferimento	pag. 59
Art. 126 Prevenzione delle cadute dall'alto	pag. 60
Art. 127 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	pag. 60
Art. 127 bis – Prevenzione e Protezione dall'inquinamento da gas Radon	pag. 61

### **TITOLO VI – NORME FINALI E TRANSITORIE**

Art. 128 Abrogazioni	pag. 62
Art. 129 Entrata in vigore	pag. 62