

COMUNE DI
SAN GIULIANO MILANESE
Provincia di Milano

REGOLAMENTO EDILIZIO

adottato dal Consiglio Comunale il 13/3/1995 con delib. n. 31

arch. Tiziano Maranesi
arch. Marco Tomasi

marzo 1995

COMUNE DI SAN GIULIANO MILANESE
PROVINCIA DI MILANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1	Oggetto del Regolamento edilizio	pag. 1
Art. 2	Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 1
Art. 3	Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 2
Art. 4	Interventi per opere interne	pag. 2
Art. 5	Interventi di restauro	pag. 3
Art. 6	Interventi di risanamento conservativo	pag. 3
Art. 7	Interventi di ristrutturazione	pag. 4
Art. 8	Interventi di nuova costruzione	pag. 4
Art. 9	Interventi diversi o per opere minori	pag. 4
Art. 10	Interventi relativi ad aree scoperte	pag. 5
Art. 11	Interventi relativi ad immobili vincolati	pag. 5
Art. 12	Interventi di demolizione	pag. 5
Art. 13	Interventi per manufatti provvisori	pag. 6
Art. 14	Interventi urgenti	pag. 7
Art. 15	Varianti in corso d'opera	pag. 7
Art. 16	Interventi di variazione della destinazione d'uso	pag. 7
Art. 17	Commissione edilizia: competenze	pag. 8
Art. 18	Commissione edilizia: composizione e funzionamento	pag. 8
Art. 19	Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni	pag. 9
Art. 20	Dichiarazione urbanistica	pag. 10
Art. 21	Parere preventivo	pag. 10
Art. 22	Domanda per piani attuativi	pag. 11
Art. 23	Domanda per autorizzazione o per concessione edilizia	pag. 11
Art. 24	Rilascio di autorizzazione o di concessione edilizia	pag. 13
Art. 25	Definizione e calcolo degli indici urbanistici	pag. 13
Art. 26	Costruzioni accessorie	pag. 16
Art. 27	Accessi carrai	pag. 17
Art. 28	Requisiti igienico sanitari	pag. 17
Art. 29	Requisiti relativi alla sicurezza ed alla prevenzione degli incendi	pag. 17
Art. 30	Requisiti relativi alla accessibilità ed alla fruibilità	pag. 17
Art. 31	Requisiti relativi alla sicurezza degli impianti	pag. 18
Art. 32	Requisiti relativi allo smaltimento dei rifiuti e per la tutela dall'inquinamento	pag. 18
Art. 33	Requisiti energetici	pag. 18
Art. 34	Comunicazione di inizio lavori e richiesta e consegna dei punti fissi	pag. 18
Art. 35	Norme per i cantieri di costruzione	pag. 19
Art. 36	Norme per gli scavi	pag. 19
Art. 37	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici	pag. 19
Art. 38	Recinzioni	pag. 19
Art. 39	Recinzioni provvisorie	pag. 20
Art. 40	Serre	pag. 21
Art. 41	Strutture provvisionali del cantiere di costruzione	pag. 21
Art. 42	Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o di sopraelevazioni delle costruzioni	pag. 22
Art. 43	Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico	pag. 22
Art. 44	Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie	pag. 22

Art. 45	Autorizzazione all'abitabilità e agibilità	pag. 22
Art. 46	Numero civico dei fabbricati	pag. 23
Art. 47	Apposizione di indicatori e altri apparecchi	pag. 23
Art. 48	Sistemazione dei marciapiedi	pag. 24
Art. 49	Chiusura di aree fabbricabili e cave	pag. 24
Art. 50	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	pag. 24
Art. 51	Indirizzi per l'intervento sul verde, sul suolo, sui corsi d'acqua	pag. 25
Art. 52	Indirizzi per l'intervento sull'arredo urbano, sulla segnaletica, sulla illuminazione pubblica	pag. 25
Art. 53	Indirizzi per l'intervento su edifici e manufatti di interesse storico e ambientale	pag. 25
Art. 54	Indirizzi per l'intervento con criteri bio-ecologici su edifici e manufatti	pag. 25
Art. 55	Norma transitoria	pag. 26

Art. 1

Oggetto del Regolamento edilizio

- 1.1* Il presente Regolamento edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.
- 1.2* Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento edilizio nei casi di cui all'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

Art. 2

Interventi di manutenzione ordinaria

- 2.1* Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:
- 2.1.1* le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- 2.1.2* le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- 2.1.3* le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
- 2.1.4* le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- 2.1.5* l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
- 2.1.6* la manutenzione dei cortili e delle aree libere in genere.
- 2.2* Tali opere sono soggette a preventiva comunicazione contestuale all'inizio dei lavori e che

indichi l'esecutore dei lavori; i lavori devono essere ultimati entro dodici mesi dalla data di presentazione della comunicazione.

- 2.3 La comunicazione dovrà specificare, sotto responsabilità del committente, le modalità di smaltimento delle eventuali macerie.
- 2.4 La realizzazione delle opere suddette avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme vigenti.
- 2.5 E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite e, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o risultino in contrasto con le norme vigenti, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i provvedimenti sanzionatori.

Art. 3 **Interventi di manutenzione straordinaria**

- 3.1 Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
 - 3.1.1 le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;
 - 3.1.2 le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici.
- 3.2 Sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.
- 3.3 Gli interventi di manutenzione straordinaria, valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
- 3.4 In particolare detti interventi non devono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono comportare aumenti della superficie utile o causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori.
- 3.5 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione salvo i casi specificati dal successivo articolo 4.
- 3.6 I lavori autorizzati devono avere inizio entro 90 giorni dalla data di rilascio dell'autorizzazione o dalla data di formazione del silenzio assenso ed essere ultimati entro un anno dalla medesima data.

- 3.7 E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulle rispondenza delle opere al Regolamento edilizio, alle norme tecniche di attuazione del PRG ed alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.
- 3.8 Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il Sindaco emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.

Art. 4 **Interventi per opere interne**

- 4.1 Le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento edilizio, non comportino modifiche alla sagoma delle costruzioni, ai prospetti né aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'art. 2 del D.M. 2.4.68 n. 1444, rispettino le originali caratteristiche costruttive non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione.
- 4.2 Quanto sopra non si applica nel caso di immobili soggetti a vincolo Leggi 1089/39 e 1497/39 qualora il vincolo sia esplicitamente riferito all'edificio e non al territorio.
- 4.3 Contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un tecnico abilitato che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle normative vigenti ed indichi l'esecutore dei lavori ed un elaborato grafico che illustri le opere da eseguire.
- 4.4 I lavori devono essere ultimati entro un anno dalla data di presentazione della relazione di cui al comma precedente.
- 4.5 E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i conseguenti provvedimenti sanzionatori.

Art. 5 **Interventi di restauro**

- 5.1 Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere.
- 5.2 Gli interventi di restauro sono quindi volti:
- 5.2.1 alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione;

- 5.2.2 alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuno anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- 5.2.3 alla conservazione, al recupero ed alla composizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela.
- 5.3 Gli interventi di restauro che non comportino modifiche in aumento della sagoma esterna e della superficie utile sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 6

Interventi di risanamento conservativo

- 6.1 Sono di risanamento conservativo gli interventi che, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.
- 6.2 Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la conservazione dell'edificio eliminando le aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti, anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso.
- 6.3 Gli interventi di risanamento conservativo che non comportino modifiche in aumento della sagoma esterna e della superficie utile sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 7

Interventi di ristrutturazione

- 7.1 Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente con aumento del volume e/o della superficie utile.
- 7.2 Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, la eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.
- 7.3 Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

Art. 8

Interventi di nuova costruzione

- 8.1 Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.
- 8.2 Sono da considerare di nuova costruzione gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti su suolo, anche se privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di ae-

rostati, imbarcazioni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto.

8.3 Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

Art. 9

Interventi diversi o per opere minori

9.1 Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:

9.1.1 monumenti, decorazioni e pitture murali;

9.1.2 cartellonistica murale o a struttura autoportante;

9.1.3 impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

9.1.4 monumenti ed edicole funerarie;

9.2 Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti ad autorizzazione.

9.3 Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino ne costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

Art. 10

Interventi relativi ad aree scoperte

10.1 Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

10.2 Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

10.2.1 essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le essenze di queste, le parti pavimentate, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

10.2.2 essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

10.3 Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione.

10.4 L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione da conseguirsi con provvedimento formale espresso.

10.5 Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultime stret-

tamente connesse.

Art. 11 **Interventi relativi ad immobili vincolati**

11.1 Gli interventi relativi ad immobili vincolati per la tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge 1/6/1939 n. 1089) e alla protezione delle bellezze naturali (Legge 29/6/1939 n. 1497) nonché alla tutela idrogeologica, aeroportuale, boschiva, di parchi naturali e riserve o di altra natura, nei casi ove ciò sia previsto, devono essere preventivamente assentiti dagli enti preposti alla tutela.

Art. 12 **Interventi di demolizione**

12.1 Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

12.2 Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione edilizia relative all'intervento del quale fanno parte.

12.3 Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio ad una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

12.4 Il rilascio della autorizzazione di demolizione è subordinato:

12.4.1 alla libertà di persone o cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

12.4.2 all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;

12.4.3 all'impegno di procedere alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimangono inutilizzati;

12.4.4 all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;

12.4.5 all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

12.5 La richiesta dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie in conformità alla normativa vigente.

12.6 In caso di inosservanza anche parziale di quanto sopra specificato l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

12.7 L'autorizzazione di demolizione per gli immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nullaosta delle competenti autorità.

Art. 13
Interventi per manufatti provvisori

- 13.1 Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.
- 13.2 I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
- 13.3 L'autorizzazione sarà rilasciata solo dopo presentazione di una fideiussione di importo pari al valore del manufatto autorizzato che verrà restituita al richiedente ad avvenuta rimozione del manufatto e ripristino dello stato di fatto.
- 13.4 Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino l'Amministrazione comunale provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
- 13.5 L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
- 13.6 Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

Art. 14
Interventi urgenti

- 14.1 Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia sotto la responsabilità personale del committente anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.
- 14.2 E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare entro cinque giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta di autorizzazione o concessione edilizia in relazione alla natura dell'intervento.
- 14.3 Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente: di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

Art. 15
Varianti in corso d'opera

- 15.1 Le varianti che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione degli interventi possono essere attuate con le procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione edilizia.
- 15.2 Quando dette varianti non siano in contrasto con le norme legislative vigenti, con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della abitabilità o agibilità.
- 15.3 Qualora nel corso di interventi su costruzioni esistenti si verificano crolli o danneggiamenti, anche parziali, è prescritto il ripristino delle parti danneggiate o crollate previo l'ottenimento di specifica concessione edilizia o autorizzazione; fino al rilascio della concessione edilizia o autorizzazione i lavori devono essere sospesi.

Art. 16 **Interventi di variazione della destinazione d'uso**

- 16.1 Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.
- 16.2 La domanda di concessione edilizia per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di PRG e di regolamenti.
- 16.3 La domanda di concessione edilizia per la variazione della destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente Regolamento edilizio, per i diversi tipi di intervento.

Art. 17 **Commissione edilizia: competenze**

- 17.1 La Commissione edilizia è l'organo consultivo del comune nel settore urbanistico ed edilizio.
- 17.2 La Commissione edilizia esprime il proprio parere, successivamente alle verifiche di conformità svolte dagli uffici comunali, in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.
- 17.3 La Commissione edilizia esprime parere sugli strumenti urbanistici attuativi, sulle eventuali varianti al Regolamento edilizio nonché sull'interpretazione di massima di norme urbanistiche ed edilizie.
- 17.4 All'atto dell'insediamento la Commissione edilizia formulerà in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi" i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame.

Art. 18
Commissione edilizia: composizione e funzionamento

- 18.1 La Commissione edilizia è presieduta dal Sindaco o da un assessore suo delegato ed è composta, oltre che dal Presidente, da quattro membri nominati dal Sindaco sulla base degli indirizzi formulati dal Consiglio comunale e dai membri di diritto previsti dalle norme vigenti.
- 18.2 I quattro membri nominati dal Sindaco dovranno possedere specifiche e comprovate competenze in materia urbanistica, architettonica, artistica, paesistica e ambientale.
- 18.3 Esercita la funzione di segretario, senza diritto di voto, il funzionario dell'Ufficio urbanistico designato dal dirigente del settore: egli redige l'elenco delle pratiche da esaminare di norma in ordine cronologico, coordina l'istruttoria delle pratiche da parte degli uffici competenti, ne riferisce alla Commissione, cura la stesura dei verbali e tiene un apposito registro delle interpretazioni di carattere generale assunte dalla Commissione edilizia.
- 18.4 I membri nominati dal Sindaco restano in carica per quattro anni e sono rinominabili soltanto quando siano trascorsi quattro anni dalla cessazione del precedente incarico.
- 18.5 I membri surroganti decadono con la scadenza della Commissione edilizia.
- 18.6 I componenti della Commissione edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono automaticamente dall'incarico con provvedimento emanato dal Sindaco.
- 18.7 I membri della Commissione edilizia devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori quando si tratta di interesse proprio diretto o indiretto o di interessi del coniuge, dei parenti e degli affini entro il quarto grado.
- 18.8 La Commissione edilizia si riunisce ogni qual volta il Presidente lo ritiene opportuno previa convocazione che deve pervenire con almeno tre giorni lavorativi di anticipo.
- 18.9 La Commissione edilizia si intende validamente costituita quando sono presenti, oltre al Presidente, due membri elettivi.
- 18.10 I pareri della Commissione edilizia si intendono validamente assunti con voto favorevole della maggioranza dei votanti: in caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 18.11 Il Presidente della Commissione edilizia in casi specifici di particolare importanza può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione comunale e/o consulenti esterni: nel caso si determini un onere per l'Amministrazione comunale dovranno essere rispettati i procedimenti di spesa previsti dalla normativa vigente.
- 18.12 E' facoltà del Presidente ammettere l'audizione del progettista in Commissione edilizia.
- 18.13 Ai membri della Commissione edilizia verrà corrisposto un gettone di presenza nella misura determinata dal Consiglio comunale.
- 18.14 I membri elettivi della Commissione edilizia in carica decadono dopo tre mesi dalla entrata in

vigore del presente Regolamento edilizio.

Art. 19

Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni

- 19.1 L'Ufficio tecnico comunale ha il compito di verificare che gli elaborati progettuali presentati relativi ai calcoli, le relazioni, le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici e prestazionali dell'opera siano sottoscritti da un tecnico abilitato e che quanto dichiarato nella relazione asseverata sia conforme alla normativa vigente.
- 19.2 Completata l'istruttoria dell'Ufficio tecnico comunale la richiesta viene sottoposta all'esame della Commissione edilizia per la formulazione del parere definitivo.
- 19.3 L'esame e la formulazione del parere sulle richieste di autorizzazione è, di norma, di competenza dell'Ufficio tecnico comunale: tali richieste non sono soggette, salvo nei casi ove sia ritenuto opportuno dall'Ufficio tecnico comunale o dal Sindaco o suo delegato, al parere della Commissione edilizia.

Art. 20

Dichiarazione urbanistica

- 20.1 Il certificato urbanistico deve indicare le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area o l'intero immobile interessato.
- 20.2 Il certificato urbanistico indica in particolare la destinazione di zona, gli usi previsti dallo strumento urbanistico, le modalità d'intervento, gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici di zona, la presenza di eventuali vincoli previsti da normative statali, regionali, sovracomunali e comunali.
- 20.3 Nel certificato urbanistico dovranno essere riportate eventuali prescrizioni di strumenti urbanistici o vincoli in salvaguardia.
- 20.4 Il certificato urbanistico potrà essere richiesto dall'avente titolo al rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione.
- 20.5 La richiesta dovrà essere corredata dal titolo ad intervenire sull'immobile o da atto sostitutivo di notorietà attestante il titolo medesimo, nonché da tutte le notizie atte ad identificare l'immobile oggetto della richiesta fra cui, obbligatoriamente, l'estratto del rilievo aerofotogrammetrico aggiornato con la esatta localizzazione e delimitazione dell'immobile.
- 20.6 Il certificato urbanistico viene rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dalla accettazione della richiesta da parte dell'Ufficio tecnico comunale e conserva la sua validità per un anno a meno di modificazione degli strumenti urbanistici vigenti o di intervento di nuovi o diversi vincoli a causa di leggi statali o regionali.

Art. 21

Parere preventivo

- 21.1 Il parere preventivo della Commissione edilizia su uno schema preliminare di progetto ha lo scopo di rendere note, preventivamente alla stesura del progetto definitivo, eventuali condizioni relative agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'opera edilizia da eseguire, laddove questi possono assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza o la localizzazione dell'opera stessa.
- 21.2 Le valutazioni espresse con il parere preventivo in merito alle scelte progettuali generali, definite dallo schema preliminare, vincolano il Comune nel successivo esame del progetto definitivo fermo restando che detto parere non comporta titolo ad edificare e fatto salvo quanto derivante dalla presenza di vincoli derivanti da leggi nazionali o regionali.
- 21.3 Il parere preventivo potrà essere richiesto dall'avente titolo al rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione.
- 21.4 Lo schema di progetto, sottoscritto da tecnico abilitato, dovrà comprendere gli elaborati grafici necessari alla esatta individuazione dell'immobile e delle caratteristiche dei fabbricati e delle infrastrutture previste e da una relazione che illustri i principali aspetti urbanistici, ambientali, architettonici, dimensionali dell'intervento proposto.
- 21.5 Il parere preventivo viene comunicato al richiedente entro 60 giorni dalla richiesta ed acquisito d'ufficio per la successiva pratica edilizia.
- 21.6 Il parere preventivo richiesto da terzi è soggetto al pagamento di una somma a titolo di rimborso spese determinata con apposito provvedimento della Giunta comunale.

Art. 22

Domanda per piani attuativi

- 22.1 La domanda per ottenere l'approvazione di piani urbanistici attuativi deve essere sottoscritta dai proprietari di tutti gli immobili compresi nell'ambito del piano stesso.
- 22.2 Il piano attuativo deve essere corredato dai documenti e dagli elaborati prescritti dalla normativa vigente ed in particolare da quelli specificati dalla Deliberazione della Giunta regionale della Lombardia del 14/7/1987 n. 4/22289 - allegato 1.

Art. 23

Domanda per autorizzazione o per concessione edilizia

- 23.1 La richiesta di autorizzazione o concessione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco e deve contenere le generalità del richiedente, del progettista, dell'esecutore dei lavori se già definito nonché l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati alla domanda:
- 23.2 Alla richiesta dovranno essere allegati i seguenti elaborati e documenti :
- 23.2.1 estratto di PRG in scala 1/2.000 con individuazione dell'immobile oggetto della richiesta;

- 23.2.2 estratto di rilievo aerofotogrammetrico in scala 1/2.000 con individuazione dell'immobile oggetto della richiesta e/o inserimento dei nuovi fabbricati richiesti;
- 23.2.3 estratto mappa catastale aggiornato e titolo di proprietà;
- 23.2.4 nel caso di interventi compresi in piano attuativo stralcio degli elaborati di piano attuativo con indicazione degli estremi di approvazione;
- 23.2.5 rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1/200 (o 1/500 per aree di grandi dimensioni) con indicati gli edifici confinanti e le sedi stradali limitrofe, le recinzioni, gli accessi, gli eventuali manufatti o fabbricati esistenti, la vegetazione ed ogni altro elemento significativo;
- 23.2.6 planimetria di progetto, redatta sul rilievo di cui al precedente punto, con indicati i fabbricati nuovi o eventuali esistenti confermati con quote d'ingombro e di verifica della distanza da confini e fabbricati e per le aree scoperte con indicata la vegetazione prevista, i movimenti di terra in scavo e/o riporto, i manufatti, le sistemazioni esterne, le aree drenanti e quelle pavimentate, i materiali, ecc.; gli eventuali manufatti e recinzioni dovranno essere illustrati con particolari in scala adeguata (1/20 o 1/50) quotati e con indicazione dei materiali e dei colori; qualora si tratti di area già occupata da fabbricati e/o manufatti di cui siano previste variazioni e/o aggiunte dovrà essere presentata tavola di raffronto con indicate in rosso le parti aggiunte ed in giallo quelle soppresse;
- 23.2.7 planimetria in scala 1/200 con schema del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto con specificate dimensioni, quote, manufatti, ecc. e con specificato il punto di recapito nella fognatura comunale o le modalità di smaltimento in conformità alla normativa vigente; qualora gli interventi richiesti non riguardino, anche indirettamente, le fognature dovrà essere presentata dichiarazione in tal senso del progettista;
- 23.2.8 piante di tutti i piani con specificata la destinazione d'uso di ciascun locale, sezioni e prospetti di tutte le facciate in scala 1/100 e completi di quote; in caso di interventi su edifici esistenti gli elaborati dovranno essere integrati con il rilievo dello stato di fatto in scala 1/100 (piante, sezioni, prospetti completi di quote e con indicazioni delle destinazioni d'uso in atto, dei materiali e delle finiture) ed una serie di raffronto con indicate in rosso le aggiunte ed in giallo le demolizioni;
- 23.2.9 particolari di facciata in scala 1/20 o 1/50 con indicazione dei materiali, dei colori (con relativa campionatura allegata) e dei sistemi costruttivi;
- 23.2.10 documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico l'edificio o l'area d'intervento; in caso di nuova costruzione nelle fotografie dovrà essere indicata la sagoma d'ingombro dei fabbricati; in caso di interventi su edifici esistenti le fotografie dovranno rappresentare in dettaglio tutte le facciate e gli eventuali elementi di rilievo esistenti.
- 23.2.11 dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità penale di cui all'art. 481 del Codice penale, in ordine ai dati metrici e prestazionali, alla piena rispondenza alla normativa vigente con particolare riferimento agli articoli da 28 a 33 inclusi del Regolamento edilizio; la dichiarazione dovrà inoltre contenere l'elenco e gli estremi degli eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta delle amministrazioni statali, regionali, comunali o di altri enti preposti per legge già ottenuti e/o l'impegno a depositare presso l'Ufficio tecnico comunale, prima del rilascio della autorizzazione o concessione edilizia, quelli non ottenibili,

per ragioni procedurali, preventivamente;

- 23.2.12 dichiarazione di tecnico abilitato resa ai sensi della Legge 46/90 con impegno, sottoscritto anche dal proprietario, a depositare presso l'Ufficio tecnico comunale la documentazione ed i progetti ai sensi della normativa vigente prima dell'inizio dei lavori di cui all'art. 34 del presente Regolamento edilizio; qualora gli interventi richiesti non riguardino gli impianti o non rientrino nei casi previsti dalla normativa vigente dovrà essere presentata dichiarazione in tal senso del progettista;
 - 23.2.13 in caso di concessione edilizia onerosa dati e documenti necessari per il calcolo degli oneri concessori (dati dimensionali, computo metrico estimativo dove richiesto, ecc.);
 - 23.2.14 per opere di particolare rilievo e dimensione, su richiesta della Commissione edilizia, dovrà essere presentato un plastico in scala adeguata;
 - 23.2.15 scheda statistica comunale e, nei casi ove è prevista, scheda statistica ISTAT sottoscritta dal progettista;
 - 23.2.16 nei casi ove previsti copia, completa degli eventuali elaborati grafici, dei provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta delle amministrazioni statali, regionali, comunali o di altri enti preposti per legge già ottenuti;
 - 23.2.17 ogni ulteriore elaborato richiesto dalle normative vigenti.
- 23.3 In caso di interventi relativi ad edifici esistenti di modesta entità, ove non siano previsti ampliamenti, sopralzi o comunque modifiche della sagoma esterna o interventi che non riguardino le aree esterne gli elaborati di cui ai punti 23.2.5 e 23.2.6 possono essere omessi.
- 23.4 In caso di interventi di modesta entità gli elaborati di cui al punto 23.2.8 possono essere limitati alle parti su cui si interviene.

Art. 24

Rilascio di autorizzazione o di concessione edilizia

- 24.1 Il Sindaco o il suo delegato, acquisiti i pareri della Commissione edilizia e degli enti preposti, assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione o concessione edilizia e ne dà comunicazione al richiedente e, per conoscenza, al tecnico che ha sottoscritto gli elaborati, nei modi previsti dalle vigenti norme.
- 24.2 Il Sindaco qualora non accolga la domanda la deve respingere con provvedimento scritto e motivato da comunicare al richiedente e, per conoscenza, al tecnico che ha sottoscritto gli elaborati nei modi previsti dalla legge.
- 24.3 Le domande respinte non possono essere riesaminate ma deve essere presentata nuova richiesta completa di tutti gli elaborati e documenti.
- 24.4 Il Sindaco in caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione o la concessione edilizia, menzionandovi i pareri della Commissione edilizia e degli enti preposti.

- 24.5 Gli elaborati grafici che fanno parte della concessione edilizia o della autorizzazione devono essere muniti di firma di un componente della Commissione edilizia o, nei casi in cui la Commissione edilizia non è chiamata ad esprimere parere, del funzionario dell'Ufficio tecnico comunale.

Art. 25

Definizione e calcolo degli indici urbanistici

25.1 Superficie utile

25.1.1 Ai fini della applicazione degli indici urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti per superficie utile si intende la superficie di pavimento dei locali misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.

25.1.2 Per quanto riguarda la destinazione residenziale sono inclusi nel computo:

25.1.2.1 i locali con altezza uguale o maggiore a m 2,40 comprese le verande;

25.1.2.2 i locali sottotetto con altezza media uguale o maggiore di m 2,40 calcolata considerando il minimo di m 1,80, anche se non delimitato da murature, e comunque tutte le parti con altezza uguale o maggiore a m 2,40;

25.1.2.3 i locali seminterrati con caratteristiche di abitabilità ai sensi delle vigenti norme igienico sanitarie;

25.1.2.4 tutti i locali (esclusi i locali tecnici ove non è prevista la permanenza di persone quali la centrale termica, i locali macchine ascensori, i locali contatori, ecc.) fuori terra o seminterrati con altezza uguale o superiore a m 2,40.

25.1.3 Per quanto riguarda la destinazione residenziale sono esclusi dal computo:

25.1.3.1 i porticati, i loggiati, i balconi, i terrazzi, le scale e gli ascensori comuni;

25.1.3.2 i locali completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non più di m 1,20 misurati all'intradosso del solaio;

25.1.3.3 i soppalchi non abitabili;

25.1.3.4 le autorimesse (compresi gli spazi di manovra) nei limiti della dotazione minima di legge;

25.1.3.5 i locali accessori della residenza e i locali tecnici (centrale termica, locali macchine ascensori, contatori, ecc.) a piano terra purché con altezza inferiore a m 2,40 (salvo i locali tecnici ove siano prescritte altezze diverse) contenuti nel limite del 45% della superficie utile dell'intero organismo edilizio e/o nel limite della superficie utile media per piano per gli edifici a più piani.

25.1.4 Per quanto riguarda le attività produttive ed in genere le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono inclusi nel computo i locali con altezza uguale o superiore a m 2,40 anche ai piani interrati, seminterrati e i soppalchi.

- 25.1.5 Sono escluse dal computo le pensiline a sbalzo o in aderenza ai fabbricati per la parte compresa nella profondità di m 2,00 purché completamente aperte su tre lati;
- 25.1.6 Ai fini del calcolo della superficie utile nella misura dell'altezza interna si fa riferimento al solaio strutturale finito e non si considerano eventuali controsoffitti comunque realizzati.
- 25.1.7 E' escluso dal computo della superficie utile quanto specificato nella Circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 1918 del 16/11/1977.
- 25.2 *Superficie coperta*
- 25.2.1 La superficie coperta è quella delimitata dalla proiezione a terra del perimetro del fabbricato, al lordo degli sporti e al netto dei cavedi.
- 25.2.2 Non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta le gronde, i balconi, le logge, anche aperti su di un solo lato e le pensiline, purché l'oggetto non superi m 2,00, nonché le pensiline aperte costituenti protezione degli accessi agli edifici.
- 25.3 *Rapporto di copertura*
- 25.3.1 Dove non diversamente previsto dal PRG la superficie coperta, determinata rapportando la superficie coperta dai fabbricati con la superficie del lotto edificabile afferente, non può superare il 40% per le zone residenziali ed il 60% per le zone produttive.
- 25.4 *Superficie impermeabilizzata*
- 25.4.1 Almeno il 40% dell'area di pertinenza delle costruzioni residenziali deve essere scoperta, con superficie drenante e tenuta a verde: tale area non dovrà essere occupata da costruzioni interrato di alcun genere, aree di sosta di veicoli, depositi di materiale, tettoie, pavimentazioni non drenanti.
- 25.4.2 Il rapporto dell'area drenante è ridotto al 30% per le attività miste ed al 20% per le attività produttive e commerciali.
- 25.4.3 I limiti sopraelencati sono derogabili per gli edifici esistenti purché l'intervento non comporti una diminuzione delle superfici drenanti.
- 25.5 *Distacchi tra le costruzioni*
- 25.5.1 Le distanze tra le costruzioni e i distacchi dai confini e dalle strade sono riferite allo spiccatto virtuale e alla fronte degli edifici.
- 25.5.2 Il piano orizzontale di spiccatto virtuale è posto ad una quota determinata dal rapporto tra la sommatoria delle quote del terreno naturale prese sugli spigoli del fabbricato e il numero degli spigoli considerati.

- 25.5.3 Nessun punto dei poligoni ottenuti ribaltando perpendicolarmente le fronti sul piano di spiccato virtuale deve ricadere sul sedime di edifici circostanti, questo anche nel caso che tra gli edifici sia interposta una strada.
- 25.5.4 La distanza comunque dei fabbricati dai confini di proprietà non può essere inferiore alla metà dell'altezza massima ammessa per la zona dal PRG con un minimo di m 5,00.
- 25.5.5 Tali condizioni debbono essere verificate virtualmente e separatamente per ciascuna fronte o sua parte prolungandola fino alla intersezione con il piano di spiccato anche quando si tratti di pareti o parte di esse superiormente arretrate.
- 25.5.6 Ferme restando per i nuovi edifici le distanze di cui sopra dai confini di proprietà, al fine del calcolo delle distanze tra i fabbricati, non si tiene conto di edifici antistanti preesistenti sorti legittimamente in lotti confinanti di altra proprietà ed aventi distanze dai confini e/o altezze in contrasto con le presenti norme.
- 25.5.7 Le distanze di cui sopra non si applicano ai confini di zona omogenea stabiliti dal PRG.
- 25.5.8 Le distanze verranno misurate a squadra e non a raggio.
- 25.5.9 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, nel caso di riconosciuti allineamenti precostituiti e nel caso di zone interne ai nuclei di antica formazione ed ai centri storici.
- 25.5.10 Gli allineamenti precostituiti sono riconosciuti dal Sindaco sentita la Commissione edilizia caso per caso.
- 25.5.11 Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici o parte di essi di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici o parte di essi sorgenti su area della stessa proprietà.
- 25.5.12 Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite dal PRG e dalla normativa vigente.
- 25.5.13 Una parete si considera finestrata se le sue aperture servono a garantire il prescritto rapporto aeroilluminante dei locali.
- 25.5.14 Ai fini del rispetto dei distacchi e delle distanze non vengono considerati gli elementi architettonici aggettanti con funzione decorativa, purché contenuti entro la sporgenza di m 0,60.
- 25.5.15 Il distacco dei fabbricati dalle strade è stabilito dal PRG, dalle normative vigenti con particolare riferimento al Codice della strada ed al relativo regolamento.
- 25.5.16 Le disposizioni sopraelencate non si applicano per le costruzioni accessorie di cui all'art. 26 del presente Regolamento edilizio.

25.6 *Altezza delle costruzioni*

- 25.6.1 L'altezza dei fabbricati si misura dal caposaldo altimetrico fissato dall'Ufficio tecnico comunale e corrispondente al marciapiede stradale su cui si attesta l'edificio o la quota media del terreno naturale fino all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura di piano abitabile.
- 25.6.2 Per gli edifici produttivi (industriali, commerciali, al servizio dell'agricoltura) la quota va riferita all'intradosso della trave di copertura.

Art. 26 **Costruzioni accessorie**

- 26.1 Le costruzioni interrato destinate ad autorimesse nel limite della dotazione minima di legge, a locali tecnici (centrali termiche, di condizionamento, cabine elettriche, ecc.) o accessori della residenza non rientrano nel computo della superficie utile e della superficie coperta ma solo in quella della superficie impermeabilizzata.
- 26.2 Si considerano costruzioni interrate i fabbricati la cui sporgenza massima dal piano del terreno esistente sia contenuta entro m 0,60.
- 26.3 Nelle zone B è ammessa la costruzione di autorimesse fuori terra anche a confine purché:
- 26.3.1 l'altezza massima interna sia inferiore a m 2,40 e quella del punto esterno più alto, in presenza di coperture in pendenza, non superi in alcun punto i m 3,00;
- 26.3.2 abbiano una superficie non superiore a mq 25,00 di superficie netta per ciascun alloggio o unità immobiliare principale e comunque siano contenute nel limite della dotazione di parcheggi minima di legge;
- 26.3.3 in presenza di fabbricati a confine nelle proprietà adiacenti la costruzione avvenga obbligatoriamente in aderenza a questi;
- 26.3.4 la distanza dagli spazi pubblici deve essere almeno di m 3,00;
- 26.3.5 la distanza da pareti finestrate, anche della stessa proprietà, sia almeno di m 4,00 e risulti tale da garantire la libera veduta nell'area compresa entro la linea a 30 gradi (riferiti all'orizzontale) partente dal baricentro della apertura esistente di locale abitabile;
- 26.3.6 sia allegato alla richiesta atto di assenso del confinante.
- 26.4 Le autorimesse sono computate nella superficie impermeabilizzata mentre, nei limiti della dotazione minima di legge, sono escluse dal computo della superficie utile e della superficie coperta.

Art. 27 **Accessi carrai**

- 27.1 L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai; nel caso la costruzione fronteggi più spazi pubblici l'accesso è con-

sentito, di norma, da quello di minor traffico.

- 27.2 L'accesso ad un spazio privato tramite più passi carrai può essere concesso solo in caso di motivate esigenze di viabilità interna ed esterna.
- 27.3 La realizzazione dei passi carrai deve essere conforme al vigente Codice della strada e relativo regolamento.

Art. 28 **Requisiti igienico sanitari**

- 28.1 Tutti gli interventi sugli immobili devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il rispetto delle norme igienico sanitarie stabilite dalle normative vigenti.

Art. 29 **Requisiti relativi alla sicurezza ed alla prevenzione degli incendi**

- 29.1 Tutti gli interventi sugli immobili devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il rispetto delle norme di sicurezza e di prevenzione degli incendi stabilite dalle normative vigenti.

Art. 30 **Requisiti relativi alla accessibilità ed alla fruibilità**

- 30.1 Tutti gli interventi sugli immobili devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per l'accessibilità e la fruibilità delle costruzioni da parte di persone fisicamente impedite stabilite dalle normative vigenti.

Art. 31 **Requisiti relativi alla sicurezza degli impianti**

- 31.1 Tutti gli interventi sugli immobili devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il rispetto delle norme di sicurezza per gli impianti stabilite dalle normative vigenti.

Art. 32 **Requisiti relativi allo smaltimento dei rifiuti e per la tutela dall'inquinamento**

- 32.1 Tutti gli interventi sugli immobili devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il rispetto delle norme relative allo smaltimento, alla raccolta differenziata dei rifiuti e per la tutela dall'inquinamento stabilite dalle normative vigenti.

Art. 33 **Requisiti energetici**

- 33.1 Tutti gli interventi sugli immobili devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il

rispetto delle norme sui consumi energetici stabilite dalle normative vigenti con particolare attenzione al loro contenimento e prevedendo eventualmente sistemi alternativi di produzione energetica.

Art. 34

Comunicazione di inizio dei lavori e richiesta e consegna dei punti fissi

- 34.1 Contestualmente all'inizio dei lavori il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, unitamente al direttore dei lavori ed all'esecutore delle opere, deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori.
- 34.2 Qualora l'intervento sia in fregio ad aree pubbliche prima dell'inizio dei lavori di nuova costruzione o di recinzione, il titolare della autorizzazione o concessione edilizia è tenuto a richiedere al Sindaco la quota di riferimento e la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici.
- 34.3 Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda vengono comunicati al concessionario i punti fissi e di livello a cui attenersi nella realizzazione dell'opera.
- 34.4 Tali operazioni sono eseguite dal personale del Comune oppure dal personale messo a disposizione dal concessionario o dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
- 34.5 Per nuove costruzioni su aree non confinanti con spazi pubblici, per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione attuativa, il titolare della concessione edilizia, prima di iniziare gli scavi, è tenuto a contrassegnare sul terreno, in conformità al progetto autorizzato, la dislocazione delle costruzioni.
- 34.6 Tali operazioni sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale.
- 34.7 Le fondazioni di costruzioni private non devono invadere il suolo pubblico, a meno di formale concessione, e non devono trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 35

Norme per i cantieri di costruzione

- 35.1 Nei cantieri edili deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile (dimensioni minime m 0,70 x 1,00) e resistente agli agenti atmosferici con indicati gli estremi della concessione edilizia o autorizzazione specificando la data di scadenza, il nome e il recapito del titolare, dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori.
- 35.2 Nei cantieri deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia conforme della concessione edilizia o autorizzazione ed i relativi disegni.
- 35.3 I cantieri e le costruzioni provvisorie in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta dalle vigenti norme igienico sanitarie.
- 35.4 L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o assicurare la presenza permanente

di una persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

- 35.5 Il Sindaco, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 36 **Norme per gli scavi**

- 36.1 La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza del lavoro e di edifici, strade, spazi pubblici ed impianti posti nelle vicinanze.
- 36.2 Gli scavi non devono impedire o disturbare l'uso degli spazi pubblici ed in particolare delle strade; in caso di necessità di occupare tali spazi deve essere richiesta formale concessione edilizia all'autorità comunale.

Art. 37 **Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici**

- 37.1 In caso di ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere sospesi i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, e deve essere fatta immediata comunicazione al Sindaco che a sua volta richiede l'intervento degli enti competenti entro i 15 giorni successivi.
- 37.2 I lavori, per la parte interessata ai 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. 38 **Recinzioni**

- 38.1 Le recinzioni devono essere contenute nell'altezza m 2,50 ed essere realizzate con elementi trasparenti (rete o pannelli metallici, inferriate, ecc.) a partire dall'altezza massima di m 0,60 dalla quota esterna alla recinzione.
- 38.2 Di norma lungo le recinzioni dovranno essere poste a dimora siepi sempreverdi.
- 38.3 Nelle zone produttive e/o dove ritenuto opportuno per ragioni ambientali e di decoro urbano dalla Commissione edilizia le recinzioni potranno essere realizzate con muratura piena e/o con altezza fino a m 3,00.
- 38.4 Le fondazioni delle recinzioni non devono insistere o invadere il suolo pubblico.
- 38.5 La realizzazione delle recinzioni deve essere conforme al vigente Codice della strada e relativo regolamento

Art. 39

Recinzioni provvisorie

- 39.1 Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori e adottare i diversi accorgimenti tecnici e provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
- 39.2 Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
- 39.3 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 all'alba.
- 39.4 Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m 2,00 e risultare non trasparenti.
- 39.5 Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa autorizzazione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
- 39.6 Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione edilizia, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
- 39.7 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.

Art. 40

Serre

- 40.1 Le serre sono destinate esclusivamente alla coltivazione orto floricola e sono suddivise in stagionali e permanenti.
- 40.2 Le serre stagionali non devono avere alcuna struttura muraria o comunque permanente e devono essere completamente rimosse ogni anno.
- 40.3 Le serre permanenti, in zona agricola, sono soggette ad autorizzazione e devono rispettare i seguenti limiti:
- 40.3.1 distanza minima dalle abitazioni m 10,00;

- 40.3.2 distanza minima dai confini e dalle strade m 5,00;
- 40.3.3 volume misurato sulla sagoma esterna non superiore ad 1,00 mc/mq;
- 40.3.4 essere completamente vetrate con ammesso un basamento in muratura alto non più di m 0,60.
- 40.4 Nelle zone agricole si dovrà assicurare il mantenimento dello scolo delle acque rispetto alla rete di deflusso originaria.
- 40.5 Le serre permanenti in zone residenziali e produttive sono soggette ad autorizzazione e devono rispettare i seguenti limiti:
- 40.5.1 distanza minima dai confini e dalle strade m 5,00;
- 40.5.2 volume misurato sulla sagoma esterna non superiore a mc 30 per ciascun lotto o per ogni mq 1.000 di superficie scoperta;
- 40.5.3 essere completamente vetrate con ammesso un basamento in muratura alto non più di m 0,60.
- 40.6 Le serre permanenti in zone residenziali e produttive sono conteggiate nella superficie impermeabilizzata.
- 40.7 Le serre permanenti in zone residenziali e produttive eccedenti i limiti sopraelencati sono conteggiate nella superficie coperta e nella superficie utile.

Art. 41

Strutture provvisionali dei cantieri di costruzione

- 41.1 Le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, ecc.) ed i macchinari e le apparecchiature del cantiere edilizio (gru, ponti mobili, ecc.) devono avere requisiti di resistenza e stabilità, essere dotate di protezioni tali da garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose ed essere in ogni caso conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza, tutela della salute e prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 41.2 Le fronti dei ponti verso spazi pubblici vanno chiuse con protezioni idonee (stuoie, teli, graticci, ecc.) ad impedire la caduta di materiali e la dispersione di polveri.

Art. 42

Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o di sopraelevazione delle costruzioni

- 42.1 In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro.
- 42.2 In caso di inadempimento il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

- 42.3 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.

Art. 43

Tutela di manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico

- 43.1 Quando l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi sull'area pubblica l'assuntore dei lavori deve richiedere preventivamente le autorizzazioni ed ottemperare alle prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale e degli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti ed impianti esistenti.
- 43.2 Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento dell'apposita tassa ed al deposito cauzionale, stabilito dall'Ufficio tecnico comunale sulla base di apposito provvedimento amministrativo, a garanzia del regolare ripristino del suolo pubblico manomesso.
- 43.3 Trascorsi 90 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori e di avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, previa verifica da parte dell'Ufficio tecnico comunale, il deposito cauzionale verrà restituito o trattenuto in tutto o parte qualora il ripristino non risulti eseguito a perfetta regola d'arte.

Art. 44

Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie

- 44.1 Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia deve segnalare, oltre all'inizio dei lavori di cui all'articolo 34, l'ultimazione dei lavori che deve avvenire nei termini di validità del provvedimento che li ha autorizzati.
- 44.2 Oltre alle visite al completamento della struttura ed alla ultimazione dei lavori l'Amministrazione comunale ha in qualsiasi momento facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere a quanto autorizzato.

Art. 45

Autorizzazione all'abitabilità e agibilità

- 45.1 Nessun fabbricato nuovo o oggetto di trasformazione e/o cambio di destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato, parzialmente o totalmente, senza l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità rilasciata dal Sindaco secondo le modalità e nei termini previsti dalla normativa vigente.
- 45.2 La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità, oltre che della documentazione prevista dalla normativa vigente, deve essere corredata da una dichiarazione di conformità al presente Regolamento edilizio ed al progetto approvato; tale dichiarazione deve essere rilasciata congiuntamente, ciascuno per quanto di sua pertinenza, dal titolare della autorizzazione o concessione edilizia, dal progettista e dal direttore dei lavori.

Art. 46

Numero civico dei fabbricati

- 46.1 L'Amministrazione comunale assegna ad ogni fabbricato il numero civico da apporsi a spese del proprietario.
- 46.2 L'eventuale variazione alla numerazione civica sarà attuata a spese dell'interessato previa notifica.
- 46.3 Il numero civico deve di norma essere collocato di fianco alla porta di ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da m 2,00 a m 3,00 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
- 46.4 In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate o di variazione nella numerazione il proprietario restituisce all'Amministrazione comunale gli indicatori assegnati nel termine di quindici giorni.

Art. 47

Apposizione di indicatori e altri apparecchi

- 47.1 L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:
 - 47.1.1 le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - 47.1.2 i cartelli per segnalazioni stradali;
 - 47.1.3 le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - 47.1.4 le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari;
 - 47.1.5 i cartelli segnalatori dei servizi postali, per le telecomunicazioni, monopolio e simili;
 - 47.1.6 gli orologi elettrici;
 - 47.1.7 i sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - 47.1.8 i semafori con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - 47.1.9 le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
- 47.2 Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
- 47.3 Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.
- 47.4 L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

- 47.5 Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori sopraindicati, deve darne avviso al Sindaco.

Art. 48 **Sistemazione dei marciapiedi**

- 48.1 Lungo gli edifici di nuova costruzione posti in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.
- 48.2 I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
- 48.3 Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.
- 48.4 Nel caso in cui un solo accesso non serva unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di edifici prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti e interni.

Art. 49 **Chiusura di aree fabbricabili e cave**

- 49.1 E' facoltà del Sindaco prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni di aspetto decoroso e che diano garanzie per stabilità e durata.
- 49.2 E' prescritta la chiusura sull'intero perimetro con recinzione di idonea altezza e che dia garanzia di solidità e durata delle cave, degli scavi aperti e di tutti i luoghi che possano in qualunque modo risultare pericolosi a chi vi acceda.

Art. 50 **Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

- 50.1 I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni, le relative aree di pertinenza e le aree libere in buone condizioni di manutenzione, di decoro e di igiene.
- 50.2 Quando tali condizioni vengano a mancare i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione comunale previo rilascio, ove necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.
- 50.3 Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione comunale può procedere nei modi di legge rivalendosi sul proprietario delle spese sostenute.
- 50.4 Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale dell'Amministrazione comunale o da altro personale qualificato per accertare le condizioni degli immobili.

Art. 51

Indirizzi per l'intervento sul verde, sul suolo, sui corsi d'acqua

- 51.1 L'Amministrazione comunale entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio predisporrà gli "Indirizzi per l'intervento sul verde, sul suolo, sui corsi d'acqua" contenente le prescrizioni e gli esempi relativi all'intervento sulle aree verdi, alle specie arboree e arbustive spontanee ed acquisite, ai vari tipi d'impianto (boschi, filari, prati, siepi, barriere vegetali, ecc.), alla sistemazione del suolo, alla tutela e alla regimazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali.

Art. 52

Indirizzi per l'intervento sull'arredo urbano, sulla segnaletica, sulla illuminazione pubblica

- 52.1 L'Amministrazione comunale entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio predisporrà gli "Indirizzi per l'intervento sull'arredo urbano, sulla segnaletica e sull'illuminazione pubblica" contenente le prescrizioni e gli esempi relativi agli interventi per la finitura degli spazi pubblici e/o di uso pubblico (pavimentazioni, cordonature, manufatti, arredo urbano, ecc.), alla segnaletica, alla cartellonistica, alle insegne, alla pubblicità stradale, alla illuminazione degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Art. 53

Indirizzi per l'intervento su edifici e manufatti di interesse storico e ambientale

- 53.1 L'Amministrazione comunale entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio predisporrà gli "Indirizzi per l'intervento su edifici e manufatti di interesse storico ed ambientale" contenente le prescrizioni e gli esempi relativi alle modalità, tecniche e materiali per l'intervento sugli edifici rurali o di altro genere di costruzione antecedente al 1920 e più in generale su tutti gli edifici e manufatti ritenuti dalla Commissione edilizia meritevoli di tutela.

Art. 54

Indirizzi per l'intervento con criteri bio-ecologici su edifici e manufatti

- 54.1 L'Amministrazione comunale entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio predisporrà gli "Indirizzi per l'intervento con criteri bio-ecologici su edifici e manufatti" contenente le prescrizioni e gli esempi relativi alle modalità, all'uso dei materiali ed alle tecniche per l'intervento con criteri bio-ecologici.

Art. 55

Norma transitoria

- 55.1 Le norme del presente Regolamento edilizio non sono da applicare alle richieste presentate sino al sessantesimo giorno antecedente dalla sua entrata in vigore a termini di legge.