

# ***TITOLO PRIMO***

## **NORME GENERALI E PROCEDURALI**



## **Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1.1 Il presente regolamento edilizio disciplina, in armonia con le leggi nazionali e regionali, tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

## **Articolo 2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

- 2.1 Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e più precisamente:
- 2.1.1 tinteggiatura all'interno degli edifici;
  - 2.1.2 riparazione, demolizione, rifacimento e sostituzione di pavimentazioni interne;
  - 2.1.3 riparazione, demolizione, rifacimento ed applicazione di intonaci e rivestimenti interni;
  - 2.1.4 riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
  - 2.1.5 riparazione, sostituzione ed integrazione di impianti elettrici, di illuminazione, riscaldamento, ventilazione, condizionamento d'aria, idrosanitari, antincendio, radiotelevisivi e telefonici, di ascensori, di fornitura e distribuzione del gas, di canne fumarie, inclusa l'esecuzione delle relative opere murarie, sempre che non comportino trasformazioni di locali, modifiche delle destinazioni o formazioni di nuovi volumi anche tecnici e, comunque, nel rispetto delle specifiche disposizioni vigenti;
  - 2.1.6 riparazione e rifacimento, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, dei manti di copertura e della piccola orditura dei tetti, nonché della pavimentazione delle coperture piane, dei cortili, cavedi e simili;
  - 2.1.7 riparazione degli intonaci e dei rivestimenti esterni; stacchi, rappezzi ed ancoraggi di parti pericolanti delle facciate;
  - 2.1.8 riparazione di terrazzi e balconi;
  - 2.1.9 riparazione, rifacimento e sostituzione di serramenti esterni, grondaie, pluviali e simili con altri dello stesso materiale ed aventi le stesse caratteristiche e colore;
  - 2.1.10 riparazione di recinzioni.
- 2.2 La realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria può essere effettuata senza l'obbligo di presentare al Comune segnalazione alcuna, salvo che per gli interventi attinenti il rifacimento, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelle preesistenti, dei manti di copertura, per i quali deve essere inviata apposita segnalazione al Comune.
- 2.3 Il proprietario dell'immobile é responsabile della qualificazione delle opere e della loro esecuzione nel rispetto dei regolamenti comunali vigenti.
- 2.4 Il Comune ha facoltà di disporre in qualsiasi tempo accertamenti sulla consistenza delle opere in corso di esecuzione od eseguite, di ordinare la sospensione dei lavori e di adottare i provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere stesse non risultino di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le leggi ed i regolamenti vigenti.

### **Articolo 3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

- 3.1 Sono di 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 non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, quali:
- 3.1.1 consolidamento, risanamento e sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (travi e solai), purché ciò non comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
  - 3.1.2 consolidamento, risanamento e parziale sostituzione delle strutture verticali interne;
  - 3.1.3 rinnovo dell'orditura del tetto e del manto di copertura con materiali, strutture o colori diversi da quelli preesistenti;
  - 3.1.4 esecuzione, riparazione e rifacimento di intonaci, rivestimenti, tinteggiature e decorazioni esterne, anche con materiali e/o colori diversi da quelli preesistenti;
  - 3.1.5 sostituzione di serramenti od infissi esterni, grondaie e pluviali e simili con materiali, forma e colori diversi da quelli preesistenti;
  - 3.1.6 sostituzione totale o parziale di elementi architettonici esterni quali inferriate, cornici, cornicioni ecc. con materiali della stessa natura e forma;
  - 3.1.7 modifiche della distribuzione interna, anche con demolizione e costruzione di tramezzi divisorii; apertura, chiusura e modificazione di vani di porte interne;
  - 3.1.8 installazione degli impianti di cui al precedente comma 2.1.5. negli edifici che ne sono privi;
  - 3.1.9 interventi sulle murature, pavimentazioni, solai e coperture per l'isolamento termico, fonico, acustico e dell'umidità, mediante formazione di intercapedini, impermeabilizzazioni, vespai, rivestimenti ed altre opere di coibentazione;
  - 3.1.10 realizzazione di scale di sicurezza esterne, nei casi in cui siano richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari;
  - 3.1.11 apertura, chiusura o modificazione di aperture esterne relativamente a singole unità immobiliari; sempre che non siano contestuali ad interventi modificativi interni che si configurino come un insieme sistematico di opere che diano luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'originario.
- 3.2 Non sono comprese fra gli interventi di manutenzione straordinaria le opere che comportino modificazione dei muri e delle strutture esterni.
- 3.3 Gli interventi di manutenzione straordinaria, valutati in connessione con altre domande presentate per la stessa unità edilizia, non devono costituire, un insieme sistematico di opere che diano luogo ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, o determinino una modifica tipologica dell'edificio.
- 3.4 Gli interventi di manutenzione straordinaria in edifici destinati ad attività industriali ed artigianali comprendono ogni intervento di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessario per salvaguardare e migliorare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e per garantire la salubrità e la sicurezza delle costruzioni che li ospitano, purché detti interventi non comportino aumenti della superficie lorda di pavimento.

- 3.5 Gli interventi di manutenzione straordinaria, fatti salvi quelli previsti al successivo comma 3.6., sono subordinati alla denuncia di inizio attività o ad autorizzazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
- 3.6 Per gli interventi di manutenzione straordinaria in edifici soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi, o edifici soggetti a vincolo ambientale e storico architettonico come definiti dalle N.T.A. del P.R.G. l'autorizzazione ad eseguire le opere deve essere sempre rilasciata con provvedimento formale esplicito.
- 3.7 E' fatta salva la facoltà di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata per l'intervento e sulla rispondenza delle opere alle leggi ed ai regolamenti vigenti.
- Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa in atto o difformità rispetto alle opere autorizzate, il Dirigente competente emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.
- 3.8 La domanda di autorizzazione per gli interventi di cui al precedente art. 3.6. deve essere firmata dal proprietario o dal soggetto legittimato a richiederla e, nel caso di lavori che comportino la presentazione degli elaborati di cui alla seguente lettera d), anche da un tecnico diplomato o laureato, iscritto al relativo Albo Professionale.
- Alla domanda devono essere allegati:
- a) relazione particolareggiata delle opere che si intendono effettuare (anche sulla domanda stessa);
  - b) estratto tavola di azionamento P.R.G.;
  - c) planimetria in duplice copia, in scala non inferiore a 1/2000, con indicata l'ubicazione dell'immobile;
  - d) disegni, in duplice copia, in scala 1/100 o 1/50, in numero e tipo sufficiente ad illustrare i lavori previsti, qualora l'intervento interessi le strutture (verticali o orizzontali, portanti o non);
  - e) fotografie a colori (nel caso di interventi su parti esterne dell'edificio).
- 3.9 Il Responsabile del Procedimento ha facoltà di richiedere altri disegni (compresi prospetti e particolari) e fotografie qualora ciò sia reso necessario per la più completa comprensione dei lavori che si intendono eseguire.

#### **Articolo 4 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

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

- 4.2 Le modalità di esecuzione delle opere nelle costruzioni da assoggettare ad interventi di restauro e di risanamento conservativo sono individuate e regolamentate nell'art. 5.4. delle Norme di attuazione del P.R.G.
- 4.3 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti a D.I.A. o ad autorizzazione.
- 4.4 Nel caso di interventi che riguardino edifici soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi ed edifici soggetti a vincolo ambientale e storico architettonico, come definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., l'autorizzazione ad eseguire le opere deve essere rilasciata con provvedimento formale esplicito.
- 4.5 Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo le eventuali demolizioni, se consentibili, non possono essere concesse od autorizzate separatamente dalle opere la cui esecuzione è condizionata dalle demolizioni stesse.
- 4.6 Qualora nel corso di interventi di restauro o di risanamento conservativo le costruzioni interessate o parte di esse subiscano danni, deve esserne eseguito il ripristino, previo conseguimento di specifica concessione od autorizzazione, in mancanza della quale i lavori in corso devono rimanere sospesi.
- Al fine del ripristino devono costituire riferimento vincolante i documenti forniti dall'interessato od acquisiti dal Comune.
- La licenza d'uso, ove richiesta, non può essere rilasciata fino a quando non si sarà ottemperato a quanto sopra.
- 4.7 I progetti di restauro e di risanamento conservativo devono comprendere:
- a) planimetria generale in scala non inferiore a 1/2000;
  - b) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente piante, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni in scala 1/100 e 1/50 relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché descrizione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi ecc.) in scala appropriata;
  - c) repertorio di ogni elemento storicamente ed artisticamente significativo di spazi interni ed esterni;
  - d) documentazione fotografica completa a colori sia dei prospetti che delle parti significative degli interni;
  - e) documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso dei fabbricati, con eventuali note storico-critiche estratte da studi scientifici e da fonti bibliografiche;
  - f) progetto di intervento in scala 1/50 comprendente, oltre agli elaborati ed ai documenti di cui al successivo art. 16, piante, sezioni e prospetti con l'indicazione delle strutture di nuova costruzione (in rosso) e di quelle da demolire (in giallo).

## **Articolo 5 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

- 5.1 Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con interventi di demolizione e ricostruzione parziale.
- Oltre al ripristino e/o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, alla eliminazione, modifica e/o inserimento di nuovi elementi ed impianti, tali interventi riguardano anche:
- 5.1.1 le modifiche necessarie per aumentare il numero degli alloggi ed in genere delle unità immobiliari, nonché per variare le destinazioni d'uso del fabbricato o di parti di esso;
  - 5.1.2 l'adeguamento delle altezze interne dei locali di abitazione aventi altezze inferiori a quelle minime regolamentari (escluse le cantine, le autorimesse, i seminterrati) fino al raggiungimento del minimo prescritto, compatibilmente con l'obbligo di mantenimento dei caratteri delle facciate esterne e del volume geometrico esistente.
  - 5.1.3 apertura, chiusura e modificazione di aperture esterne, estesa a più unità immobiliari strettamente connesse a modifiche distributive interne.
  - 5.1.4 demolizione e costruzione di balconi, terrazze e porticati;
  - 5.1.5 modifiche all'assetto distributivo interno degli spazi abitativi con aumento delle unità immobiliari;
  - 5.1.6 recupero abitativo dei sottotetti con caratteristiche e modalità esecutive definite dalla L.R. n° 15 del 15 luglio 1996;
- 5.2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare l'aspetto estetico-architettonico dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento nell'ambito di interventi di ristrutturazione, se consentiti ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, sono da qualificarsi come interventi di nuova costruzione.
- 5.3 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione o D.I.A..

## **Articolo 6 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

- 6.1 Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio-urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di opere comportanti anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.
- 6.2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono da comprendersi tra gli interventi di nuova costruzione di cui al successivo art. 7 e sono soggetti a concessione edilizia o D.I.A..

## **Articolo 7 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

- 7.1 Sono da individuarsi come interventi di nuova costruzione le opere di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non comprese nei precedenti articoli ed in particolare:
- 7.1.1 apertura cave;
  - 7.1.2 esecuzione di opere di urbanizzazione, apertura di strade di lottizzazione, interpoderali e consorziali; installazione di teleferiche, linee elettriche, telefoniche e simili; esecuzione di opere private di derivazione delle acque e di bacini artificiali;

- 7.1.3 costruzione di nuovi edifici;
  - 7.1.4 esecuzione di opere, compresi gli ampliamenti in edifici e manufatti esistenti non qualificabili tra gli interventi già precedentemente disciplinati;
  - 7.1.5 posa in opera di manufatti composti di elementi sostitutivi dei tradizionali materiali edilizi (ad esempio case ed autorimesse prefabbricate) indipendentemente dalle loro dimensioni, ubicazione, destinazione e struttura;
  - 7.1.6 costruzione di depositi di materiale infiammabile o che presentino pericolo di scoppio.
- 7.2 Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia o D.I.A..

## **Articolo 8 - INTERVENTI EDILIZI DIVERSI**

Sono da definirsi diversi i seguenti interventi edilizi:

- 8.1.1 Gli impianti tecnologici di nuova realizzazione in edifici già esistenti che comportino modifiche ai prospetti ed alla sagoma dei medesimi o da realizzarsi nelle aree di pertinenza.
- 8.1.2 Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero.
- 8.1.3 Le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- 8.1.4 Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- 8.1.5 Recinzioni, muri di cinta e cancellate.
- 8.1.6 aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.
- 8.1.7 opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.
- 8.1.8 Impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici esistenti.
- 8.1.9 Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
- 8.2 Gli interventi edilizi diversi sono soggetti ad autorizzazione o D.I.A..
- 8.3 Nel caso di interventi che riguardino edifici soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi ed edifici soggetti a vincolo ambientale e storico architettonico come definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., l'autorizzazione ad eseguire le opere deve essere rilasciata con provvedimento formale esplicito.

La domanda di autorizzazione o la denuncia di inizio attività per gli interventi di cui al presente articolo, deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- relazione particolareggiata delle opere che si intendono eseguire;
- planimetria generale in scala 1/1000 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto edilizio ed il rapporto dell'intervento stesso con le preesistenze sull'area di pertinenza;
- disegni in duplice copia, in scala 1/50 o 1/20, atti a rappresentare i lavori previsti, corredata dalla dimostrazione della loro ammissibilità ai sensi delle leggi e regolamenti vigenti.

## **Articolo 9 - INTERVENTI PER OPERE MINORI**

- 9.1 Sono da definirsi per opere minori gli interventi volti alla:



- 9.1.1 Realizzazione di distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- 9.1.2 Collocazione di cartelloni murali o a struttura autoportante;
- 9.1.3 Installazione di impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, manufatti insistenti su aree pubbliche;
- 9.1.4 Collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, tabelle o cartelli, insegne luminose o lampade, oggetti a scopo di pubblicità o altro all'esterno di fabbricati o comunque visibili da spazi pubblici; apposizione di tende aggettanti su spazi pubblici o su spazi privati aperti al pubblico;
- 9.1.5 Costruzione di edicole funerarie o di monumenti nei cimiteri, come disciplinati dal regolamento di polizia mortuaria.
- 9.2 Gli interventi per opere minori sono soggetti ad autorizzazione, salvo particolari disposizioni specifiche regolamentari.
- 9.3 La domanda per esecuzione di interventi per opere minori deve essere corredata dai seguenti documenti:
- a) una o più planimetrie generali in scala 1/1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto dell'intervento stesso con le eventuali preesistenze sull'area di pertinenza;
  - b) il progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1/50 con gli eventuali dettagli, la descrizione di materiali da impiegare, le rappresentazioni grafiche, le scritte;
  - c) documentazione fotografica, a colori, ove occorra;
  - d) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti;
- 9.4 Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano e le caratteristiche delle costruzioni entro le quali si collocano, né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.
- 9.5 La installazione degli impianti di cui ai commi 9.1.2. - 9.1.3. - 9.1.4. potrà essere definita da apposito regolamento disciplinante il rilascio delle autorizzazioni anche ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

#### **Articolo 10 - INTERVENTI SULLE AREE DI PERTINENZA**

- 10.1 Sono definiti come relativi ad aree di pertinenza gli interventi volti alla formazione ed all'arredo di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione dei terreni adiacenti ad edifici esistenti non utilizzati per l'edificazione. La pertinenzialità è documentata con la titolarità dell'edificio principale.
- 10.2 Gli interventi di cui al precedente comma devono:
- essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature e le relative essenze, le eventuali opere murarie ed ogni altro elemento significativo del progetto;

- essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale é prevista la sua collocazione.

- 10.3 Gli interventi sulle aree di pertinenza sono assentibili con le stesse procedure degli interventi ai quali vengono associati; gli interventi autonomi sono soggetti ad autorizzazione o D.I.A..
- 10.4 L'abbattimento di alberi ed ogni altra variazione della sistemazione arborea e dell'arredo dei terreni vincolati a verde (giardini, orti) dal P.R.G. sono soggetti ad autorizzazione. Le modalità di intervento relative a queste opere sono stabilite dall'art. 5.5. delle Norme di Attuazione del P.R.G.

#### **Articolo 11- INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI**

- 11.1 Gli interventi volti ad insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie, sono soggetti ad autorizzazione, da rilasciare con provvedimento formale esplicito nel quale é espressamente indicata la scadenza o la periodicità dell'autorizzazione stessa.
- 11.2 I manufatti di cui al presente articolo devono essere realizzati in materiali leggeri e possedere requisiti di agevole asportabilità.
- 11.3 Il titolare dell'autorizzazione ad insediare il manufatto provvisorio é tenuto a rimuovere lo stesso ed a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza stabilita; in caso di mancata rimozione e ripristino l'Amministrazione Comunale può provvedere direttamente in danno dell'inadempiente.
- 11.4 L'autorizzazione di cui al presente articolo non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.
- 11.5 Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione delle competenti autorità comunali.
- 11.6 La domanda di autorizzazione per l'insediamento di manufatti provvisori deve essere corredata della seguente documentazione:
- a) relazione particolareggiata delle opere che si intendono eseguire;
  - b) planimetria generale in scala 1/1000 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto edilizio ed il rapporto con le preesistenze nell'ambito interessato dall'intervento stesso;
  - c) disegni in duplice copia almeno in scala 1/50, atti a rappresentare compiutamente i lavori previsti;
  - d) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

#### **Articolo 12- INTERVENTI DI EMERGENZA**

- 12.1 Gli interventi che, benché soggetti a concessione o ad autorizzazione edilizia, siano da dichiararsi urgenti al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone e/o delle cose possono essere eseguiti senza preventiva concessione od autorizzazione, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, anche per quanto riguarda la reale esistenza del pericolo.

- 12.2 E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione al Comune dell'adozione dei provvedimenti di emergenza e di presentare, entro 15 giorni dall'inizio dei lavori, la richiesta di concessione od autorizzazione, in relazione al tipo di intervento.

### **Articolo 13- INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

- 13.1 Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento dell'utilizzazione di un edificio o delle singole unità immobiliari.
- 13.2 Le variazioni di destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche specifiche per le singole zone omogenee e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggette esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelle riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 mq. , per le quali la comunicazione non è richiesta.
- 13.3 La domanda di concessione per la variazione delle destinazioni d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie e/o l'aumento degli standard urbanistici, è soggetta alle disposizioni ed alle procedure previste dal presente Regolamento per i diversi tipi di intervento.
- 13.4 Si considerano variazioni di destinazione d'uso, che inducono aumento degli standard, i seguenti cambi di destinazione:
- da residenziale a commerciale e/o direzionale;
  - da produttivo a residenziale, commerciale e/o direzionale;
  - da ricettivo a residenziale, commerciale e/o direzionale.

### **Articolo 14 - SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE ISTANZE**

- 14.1 Sono legittimati a presentare istanze di concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio attività o relazione asseverata per opere interne (art. 26 L. 47/85) i seguenti soggetti:
- proprietario (art. 4, legge 28 gennaio 1977, n. 10);
  - condominio per quanto concerne i beni comuni;
  - singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'assemblea o dell'altro condomino);
  - rappresentante volontario laddove nominato;
  - rappresentante legale;
  - titolare di diritto di superficie;
  - usufruttuario;
  - enfiteuta;
  - titolare di diritto di servitù;
  - affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (legge 3 maggio 1982, n° 203);
  - concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;

- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - il concessionario di miniere;
  - locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;
  - colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
  - colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.;
  - coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali;
- 14.2 Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 151 del DLgs 490/1999 il proprietario, il possessore o il detentore dell'immobile;
- 14.3 Per i piani attuativi di iniziativa privata la relativa proposta deve essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari. Fanno eccezione le proposte di piano di recupero, per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a 3/4 del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1, legge 05 agosto 1978, n. 457);
- 14.4 Sono legittimati a presentare istanza di licenza d'uso degli edifici i proprietari o i soggetti che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo a costruire;

#### **Articolo 15 - MODALITA' PER LA REDAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

- 15.1 La domanda di concessione o di autorizzazione edilizia deve essere indirizzata al Settore Pianificazione Territoriale - Servizio Edilizia Privata in competente bollo a mezzo degli appositi moduli predisposti dal Settore medesimo.
- 15.2 La domanda di concessione edilizia deve essere firmata dal proprietario od avente titolo per richiederla e dal progettista.
- 15.3 La domanda di autorizzazione edilizia deve essere firmata dal proprietario od avente titolo per richiederla, nonché dal progettista e dal direttore dei lavori, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti.
- 15.4 Di tutti i firmatari devono essere indicate le generalità, il codice fiscale, l'indirizzo ed il numero telefonico.
- 15.5 Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere possono essere designati anche in un secondo tempo, ma comunque prima dell'inizio dei lavori; l'esecutore inoltre deve indicare, prima dell'inizio dei lavori, il tecnico responsabile del cantiere.
- 15.6 Le domande devono contenere la descrizione particolareggiata di tutti i lavori che si vogliono eseguire ed essere corredate della documentazione prescritta per ciascun intervento.
- 15.7 Le domande di concessione ed autorizzazione ed i documenti aggiuntivi eventualmente richiesti devono essere presentati agli Uffici Comunali che ne rilasciano ricevuta con l'indicazione della data di presentazione e del numero di protocollo.
- E' ammessa la spedizione per posta a mezzo plico raccomandato.

- 15.8 Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori, dell'esecutore delle opere, del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Servizio Edilizia Privata dal titolare della concessione o dell'autorizzazione.

#### **Articolo 16 - MODALITA' PER LA COMPILAZIONE DEI PROGETTI**

- 16.1. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dei seguenti elaborati di progetto e documenti:

16.1.1 elaborati di progetto:

**a)** planimetria catastale orientata ed aggiornata delle località, con l'individuazione della proprietà del richiedente e l'indicazione dei vincoli di zona previsti dal P.R.G., in scala non inferiore a 1/2000 comprendente, oltre alla area interessata dalla edificazione, una zona di almeno m. 100 circostante la proprietà;

**b)** planimetria quotata della proprietà dell'edificante e delle proprietà confinanti in scala 1/200 con l'indicazione:

- della costruzione progettata (in rosso), della sua altezza e delle distanze dai confini;
- della lunghezza dei lati che delimitano l'area interessata dalla costruzione;
- della larghezza delle strade e degli spazi pubblici e privati sui quali prospetta la costruzione; nel caso in cui l'area interessata dalla costruzione confini soltanto con spazi privati, deve essere documentata la possibilità di accesso da spazi pubblici;
- dei fabbricati circostanti con le relative altezze;
- degli alberi d'alto fusto esistenti;
- degli spazi liberi e dei cortili e cavedi esistenti lungo i confini dell'area interessata dalla costruzione con l'indicazione di eventuali servitù reciproche, attive e passive;
- degli eventuali spazi privati soggetti a servitù di pubblico passo esistenti sull'area interessata dalla costruzione o sulle aree confinanti;
- delle strade di accesso alla costruzione, carraie e pedonali;
- delle aree destinate a parcheggio;
- dei servizi di acqua, fognatura, illuminazione pubblica esistenti o programmati;
- della destinazione e delle attrezzature degli spazi liberi (parcheggi, spazi a verde, autorimesse private, depositi di materiali negli insediamenti produttivi ecc.);

**c)** piante quotate di ciascun piano, quando non siano uguali tra loro, e della copertura, ivi compresi i volumi tecnici, in scala 1/100 o 1/50 con l'indicazione:

- delle dimensioni, della superficie interna e delle destinazioni dei singoli vani;
- delle dimensioni e della superficie delle finestre;
- del rapporto di illuminazione e di aerazione secondo quanto previsto dalle norme del presente Regolamento;
- delle canne fumarie, di esalazione o di scarico;
- dei mezzi di scarico e di raccolta dei rifiuti domestici;

**d)** prospetti esterni ed interni di tutte le fronti, delle recinzioni, cancelli, sistemazioni a terra, in scala 1/100 o 1/50 con l'indicazione:

- della situazione altimetrica esistente e di progetto del terreno;

- delle altezze di tutte le pareti perimetrali dell'edificio e dei muri di confine riferite ad un caposaldo (spiccato del marciapiede stradale, quota della carreggiata, se priva di marciapiede, od altro punto di riferimento da stabilirsi dall'Ufficio Tecnico Comunale);
- delle quote del bordo superiore del canale di gronda e dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile;
- dei materiali di rivestimento e delle relative tinte;
- della posizione prestabilita per la collocazione delle insegne;

Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere una fascia dei fabbricati contigui. Tale prospetto va anche inserito nella fotografia completa di detti fabbricati.

**e)** sezioni trasversali in scala 1/100 o 1/50 in numero sufficiente per individuare ogni aspetto della struttura con l'indicazione:

- delle altezze totali delle pareti, sia verso gli spazi pubblici che privati, riferite al caposaldo di cui sopra;
- delle altezze interne nette di ogni piano;
- delle altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento;
- delle misure degli sporti e dei balconi;
- delle quote del pavimento di ogni piano, riferite al caposaldo di cui sopra;

**f)** particolari costruttivi ed architettonici delle facciate in scala 1:20 con indicazione dettagliata dei materiali da utilizzare e dei colori previsti per le varie parti della costruzione;

**g)** pianta del piano terreno in scala 1/100 con l'indicazione della rete di fognatura e relativi diametri, pendenze, dimensioni dei pezzi speciali;

**h)** calcolo analitico di verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e di ogni altra indicazione o prescrizione stabilita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dagli eventuali piani attuativi o da convenzioni pubbliche o private.

**i)** calcolo analitico di verifica degli spazi liberi, cortili e cavedi, sia di proprietà esclusiva dell'edificante che in comune con terzi;

**l)** i calcoli analitici di verifica degli spazi adibiti a parcheggio e ad autorimesse private.

#### 16.1.2 Documenti:

**m)** estratto catastale con i dati relativi alla proprietà ed alla superficie del terreno interessato dall'intervento o altro documento equivalente attestante la proprietà del terreno stesso;

**n)** documentazione di ottemperanza agli obblighi previsti dal D.Lgs. 11.05.1999 n° 152 e successive modifiche ed integrazioni e dalla L.R. 27.05.1985 n° 62 e successive modifiche ed integrazioni (disposizioni in materia di inquinamento), dalla legge 09.01.1989 n° 13 e successive modifiche ed integrazioni (norme per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati), dalla legge 05.03.1990 n° 46 e successive modifiche ed integrazioni (norme per la sicurezza degli impianti), dalla legge 09.01.1991 n° 10 e successive modifiche ed integrazioni (norme sul risparmio energetico).

- o)** documentazione circa la eventuale servitù ed i vincoli che gravano sulla proprietà interessata dall'intervento (servitù di passaggio pubblico, privato, di prospetto, di cortile comune, vincoli paesistici, di elettrodotto, vincolo idrogeologico ecc...), oppure dichiarazione del proprietario di inesistenza di vincoli e di servitù;
- p)** atto di costituzione di servitù ai fini edificatori delle aree di pertinenza redatto nei modi previsti dall'art. 1,5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- q)** copia fotostatica dell'eventuale titolo a diritti reali su fondi altrui, con gli estremi della nota di trascrizione, qualora il proprietario o il richiedente la concessione intenda avvalersi di tali diritti;
- r)** dichiarazione impegnativa con la quale il richiedente si assume ogni responsabilità per il rispetto di tutte le norme igienico-edilizie del presente Regolamento per quanto riguarda l'installazione degli impianti non specificatamente indicati in progetto.

16.2. I progetti di ristrutturazione devono comprendere, oltre agli elaborati ed ai documenti di cui ai commi 1.1. ed 1.2. del presente articolo, anche il rilievo completo dello stato di fatto, nella stessa scala del progetto di intervento, piante, sezioni e prospetti con l'indicazione delle strutture di nuova costruzione (in rosso) e di quelle da demolire (in giallo), la documentazione fotografica completa.

16.3. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

- a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

## **Articolo 17 - PREPROGETTO**

17.1 Al fine di conoscere la compatibilità degli interventi edilizi ed urbanistici con le previsioni e le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti, gli aventi titolo possono presentare un preprogetto al fine di ottenere un parere preventivo.

17.2 Il preprogetto deve contenere:

- situazione dell'area o dell'immobile nello stato di fatto;
- la descrizione del tipo e delle caratteristiche dell'intervento;

- gli schemi planivolumetrici delle costruzioni previste ed il loro inquadramento ambientale in scala non inferiore a 1:200;
- le indicazioni circa le destinazioni d'uso e la tipologia delle unità immobiliari;
- le soluzioni previste per la sistemazione del terreno;
- gli schemi degli accessi e dell'allacciamento alle infrastrutture tecnologiche;
- le eventuali proposte di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

17.3 Acquisiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, della Commissione Edilizia e, quando necessario, di altri Uffici ed Enti per quanto di loro competenza, viene comunicato agli interessati l'esito delle verifiche eseguite.

Tale comunicazione, pur non costituendo titolo al rilascio della concessione, è da considerarsi parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale domanda di concessione edilizia.

## **Articolo 18**

### **PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

18.1 Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n° 241.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

18.2 Le domande di concessione edilizia vengono esaminate dall'Ufficio Edilizia Privata del Settore Pianificazione Territoriale per accertarne la conformità al P.R.G. e relativi strumenti attuativi, alle disposizioni del presente Regolamento, nonché alle leggi e regolamenti vigenti.

18.3 Qualora il progetto non sia completo di tutti gli elaborati e di tutte le indicazioni necessarie, l'Ufficio entro quindici giorni dalla presentazione della domanda ne dà comunicazione scritta all'interessato e sospende la trattazione fino a che il progetto sia stato completato. In questo caso il termine per l'esame delle singole istanze decorre dalla data di presentazione di tutti i documenti richiesti.

18.4. L'Ufficio Edilizia Privata, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, procede all'istruttoria del progetto, completato se del caso. Entro il medesimo termine deve essere ottenuto il parere della Commissione Edilizia Comunale, dell'A.S.L. della Provincia di Sondrio per il parere obbligatorio ed autonomo previsto dall'art. 220 del Testo Unico della Leggi Sanitarie n° 1265/1934 e gli eventuali altri pareri previsti dalle norme vigenti.

18.5 Nel caso di interventi in immobili soggetti a tutela il termine di 60 giorni di cui sopra si intenderà sospeso sino a che non saranno pervenute le prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti.

18.6 Il Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, ultimata la procedura di esame del progetto e sentito eventualmente il Sindaco, assume le proprie determinazioni in merito al rilascio della concessione, dandone comunicazione agli interessati, con le specifiche motivazioni nel caso di provvedimento negativo, entro il termine massimo di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Nel caso di determinazioni favorevoli la comunicazione di cui sopra è integrata dall'indicazione documentata dell'ammontare dei contributi dovuti.



Assolto dagli interessati l'obbligo del pagamento di detti contributi, il Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Attività Economiche rilascia entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente punto 18.4 la concessione nella quale sono menzionati i pareri della A.S.L. della Provincia di Sondrio e della Commissione Edilizia, sono descritte sinteticamente le opere concesse, sono indicate le destinazioni d'uso corrispondenti a quelle apposte sui tipi di progetto; la concessione è corredata da una copia del progetto vistata dal Responsabile del Settore.

- 18.7 Nel caso in cui non siano comunicate agli interessati le determinazioni del Comune nel termine di 60 giorni, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
- 18.8 Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.
- 18.9 Del rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio, con l'indicazione del titolare e della località nella quale la costruzione dovrà essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.
- 18.10 Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa, qualora sia in contrasto con le disposizioni di legge o con le prescrizioni del P.R.G. e relativi strumenti attuativi e dei regolamenti vigenti.
- 18.11 La voltura della concessione o dell'autorizzazione, anche a più soggetti, non può comportare divisione dell'atto amministrativo.
- 18.12 Per interventi edilizi su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi, una volta presentata la relativa domanda e durante lo svolgimento della procedura di esame del progetto, il Responsabile del settore competente può autorizzare la predisposizione del cantiere.

#### **Articolo 19 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

- 19.1 Al momento della presentazione della domanda di autorizzazione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n° 241.  
L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
- 19.2 Le domande di autorizzazione edilizia vengono esaminate dall'Ufficio Edilizia Privata del Settore Pianificazione Territoriale per accertarne la conformità al P.R.G. e relativi strumenti attuativi, alle disposizioni del presente Regolamento, nonché alle leggi e regolamenti vigenti.
- 19.3 Qualora il progetto non sia completo di tutti gli elaborati e di tutte le indicazioni necessarie, l'Ufficio entro quindici giorni dalla presentazione della domanda ne dà comunicazione scritta all'interessato e sospende la trattazione fino a che il progetto sia stato completato. In questo caso il termine per l'esame delle singole istanze decorre dalla data di presentazione di tutti i documenti richiesti.

- 19.4. L'Ufficio Edilizia Privata, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, procede all'istruttoria del progetto, completato se del caso. Entro il medesimo termine deve essere ottenuto, ove ricorra il caso, dall'A.S.L. della Provincia di Sondrio il parere obbligatorio ed autonomo previsto dall'art. 220 del Testo Unico della Leggi Sanitarie n° 1265/1934 e gli eventuali altri pareri previsti dalle norme vigenti.
- 19.5. Nel caso di interventi in immobili soggetti a tutela il termine di 60 giorni di cui sopra si intenderà sospeso sino a che non saranno pervenute le prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti.
- 19.6. Il Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, ultimata la procedura di esame del progetto assume le proprie determinazioni in merito al rilascio dell'autorizzazione, dandone comunicazione agli interessati, con le specifiche motivazioni nel caso di provvedimento negativo, entro il termine massimo di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.
- 19.7. Decorso 60 giorni dalla presentazione della domanda al Comune, senza che siano pervenute eccezioni o richieste di informazioni o di completamento della documentazione, le opere sono da intendersi autorizzate ed il richiedente può dare corso ai lavori, previa comunicazione al Sindaco.
- Il silenzio-assenso non potrà mai determinarsi nel caso in cui gli immobili siano assoggettati ai vincoli previsti dal DLgs n° 490 del 29/10/1999.
- 19.8. L'autorizzazione di cui al precedente comma decade ad ogni effetto qualora le opere non vengano iniziate entro 120 giorni dalla data nella quale viene a determinarsi il silenzio-assenso.

#### **Articolo 20 - PROCEDURE PER LA D.I.A.**

- 20.1. La Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 2, comma 60, legge 23/12/1996 n° 662 deve essere indirizzata al Settore Pianificazione Territoriale – Servizio Edilizia Privata utilizzando gli appositi moduli predisposti dal Settore medesimo e deve essere corredata da tutta la documentazione prevista dal presente Regolamento per ogni tipo di intervento edilizio.
- 20.2. Nel termine di 20 giorni dalla presentazione della D.I.A. il Responsabile del Procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A. medesima. Nel caso ricorrano dette condizioni, entro il medesimo termine, il Servizio Edilizia Privata restituisce agli interessati, con lettera di accompagnamento copia della D.I.A., della Relazione Tecnica Asseverata e dei relativi elaborati progettuali debitamente vistati che, ai sensi dell'art. 2 comma 60.14 della legge 662/96, costituiscono titolo abilitante all'esecuzione delle opere.
- 20.3. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite o che la denuncia non sia completa documentalmente, il responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 2, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni o di integrare la pratica con tutta la documentazione richiesta. In quest'ultimo caso il termine di cui al comma 2 viene sospeso e ricomincia a decorrere dalla data di presentazione di tutti i documenti richiesti.

#### **Articolo 21 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

- 21.1 La concessione edilizia comporta, ai sensi dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n° 10, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

## **Articolo 22 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA**

22.1 Ai sensi dell'art. 9 della legge 28.01.1977 n° 10 il contributo di cui all'articolo precedente non è dovuto per:

22.1.1 le opere da realizzare in zone agricole quali: edifici e costruzioni necessarie alle funzioni della conduzione del fondo ed alle esigenze dell'imprenditore agricolo nonché le strade necessarie per la conduzione agricola (consorziali ed interpoderali), le serre, i silos, i pozzi, gli acquedotti rurali, gli impianti per la trasformazione non industriale dei prodotti, oltre che la costruzione di edifici destinati ad abitazione, qualora il richiedente risulti imprenditore a titolo principale;

22.1.2 gli interventi di ristrutturazione, come definiti dal precedente articolo 5 del presente Regolamento, che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione; in questo caso non è dovuto il contributo di cui all'art. 6 della Legge 28.01.1977 n° 10.

22.1.3 gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari; in questo caso l'esenzione dal contributo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

22.1.3.1 gli interventi devono essere conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

22.1.3.2 gli edifici devono contenere un solo alloggio adeguato, per volume e numero di vani, alle esigenze del nucleo familiare;

22.1.3.3 qualora l'alloggio sia distribuito su più piani vi deve essere continuità delle strutture verticali che individuano e circoscrivono l'alloggio dalla quota del terreno esterno al tetto;

22.1.3.4 qualora nello stesso edificio siano presenti uno o più locali a destinazione non residenziale (commerciale, artigianale, per ufficio o simili), l'attività in essi svolta deve essere esercitata esclusivamente da membri del nucleo familiare residente nell'edificio stesso;

22.1.3.5 l'eventuale ampliamento sia il primo richiesto, riguardi esclusivamente la realizzazione di vani abitabili e/o altri vani al servizio dell'abitazione e sia computato in termini volumetrici con riferimento al solo volume a destinazione residenziale preesistente;

Non sono considerati edifici unifamiliari agli effetti della esenzione dal contributo:

22.1.3.6 le unità immobiliari comprese in più ampi edifici (condomini, residenze e simili);

22.1.3.7 gli edifici aventi volumetria superiore a mc. 500 (computata in conformità alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) nel caso di esclusiva destinazione a residenza ed a mc. 700 nel caso di parziali destinazioni non residenziali;

22.1.3.8 gli edifici non occupati con continuità (seconda casa con destinazione turistica e simili).

22.1.4 Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.

22.1.5 Le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

### **Articolo 23 - EFFETTI E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

- 23.1 L'ottenimento della concessione edilizia, rilasciata nella presunzione della conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore, non esonera l'intestatario, il direttore e l'esecutore dei lavori dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la propria esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei diritti dei terzi.
- 23.2 Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio dei lavori, che non potrà essere superiore ad un anno decorrente dalla data di emissione ed il termine di ultimazione che non potrà essere superiore a tre anni dalla data sopracitata.
- 23.3 La concessione o l'autorizzazione edilizia perdono efficacia per il mancato inizio od ultimazione dei lavori nel termine di cui al precedente comma.
- Il termine per l'ultimazione dei lavori, può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario che siano intervenuti a ritardare i lavori stessi durante la loro esecuzione. In questo caso ogni sospensione dei lavori deve essere segnalata tempestivamente.
- 23.4 La decadenza della concessione opera automaticamente, come diretta conseguenza del verificarsi del fatto che la provoca.
- 23.5 Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito si applicano le disposizioni di cui all'art. 49 del presente Regolamento.

### **Articolo 24 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

- 24.1 La concessione edilizia può essere annullata nei seguenti casi:
- 24.1.1 quando risulti che sia stata rilasciata per errore od in contrasto con il P.R.G. e relativi strumenti attuativi, con le norme di legge e dei regolamenti vigenti alla data del rilascio;
- 24.1.2 quanto risulti ottenuta in base a documentazione inesatta o non rispondente al vero.

### **Articolo 25 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE**

- 25.1 La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a procedura esplicita, riferito a tutte le attività economiche presenti o da inserire sul territorio comunale.
- 25.2 Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente responsabile, tra l'altro, del rilascio delle concessioni edilizie. Alla struttura di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo sportello deve garantire l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività economiche.
- 25.3 Il procedimento amministrativo per il rilascio della concessione edilizia è unico. A tal fine può essere indetta una Conferenza interna dei servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso comunque denominati di competenza comunale, i responsabili degli uffici, servizi comunali e, se necessario, di aziende erogatrici di servizi comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.
- 25.4 La conferenza interna è presieduta dal responsabile del procedimento.

- 25.5 Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.
- 25.6 Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del Segretario, individuato dal Responsabile del procedimento tra il personale della struttura organizzativa. Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario e dagli altri partecipanti.
- 25.7 Una conferenza dei servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, anche con soggetti esterni dell'Amministrazione Comunale competenti al rilascio di atti di assenso, comunque denominati, interessanti l'intervento.

#### **Articolo 26 - ACCESSO AI DOCUMENTI**

L'accesso ai documenti è già disciplinato da specifico regolamento comunale vigente.

#### **Articolo 27 - VIGILANZA SUI LAVORI**

- 27.1 Il Comune tramite i propri uffici competenti esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e dei regolamenti vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.
- 27.2 Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria incaricati della sorveglianza edilizia ed i funzionari e dipendenti degli Uffici Tecnici Comunali hanno diritto di accedere in qualunque momento dovunque si eseguano lavori per ispezionare tutte le opere soggette all'osservanza del presente Regolamento.
- 27.3 Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria incaricati della sorveglianza edilizia, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al presidente della giunta regionale ed al Comune, il quale, tramite i propri uffici, verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

#### **Articolo 28 - SOSPENSIONE DEI LAVORI**

- 28.1 Il Dirigente competente, qualora sia constatata l'inosservanza di norme di legge, dei regolamenti vigenti, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nelle concessione od autorizzazione, ordina la immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n° 47, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
- 28.2 Il Dirigente competente, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, adotta i provvedimenti previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n° 47.

## **Articolo 29 - SANZIONI**

- 29.1 Salvo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni, per le contravvenzioni al Regolamento di Igiene, nel caso di inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti, dal P.R.G. e relativi strumenti attuativi e dalla concessione o autorizzazione , si applicano le sanzioni amministrative e penali previste dalla vigente legislazione.
- 29.2 Per quanto riguarda le sanzioni amministrative da applicarsi a seguito di infrazioni a norme del presente Regolamento si fa rinvio ad apposito provvedimento deliberativo da assumersi dopo l'approvazione del Regolamento medesimo.

## ***TITOLO SECONDO***

# **COMMISSIONE EDILIZIA**





### **Articolo 30 - COMPOSIZIONE**

- 30.1. La Commissione edilizia è presieduta dal Dirigente del Settore PTAE o da un suo delegato (con diritto di voto).
- 30.2. Membri di diritto della Commissione Edilizia (con diritto di voto) sono:
- Il Comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF. o suo delegato (art. 12, lett. g., L. 13.05.1961 n° 469), che, però, non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta. E' fatto salvo il parere di competenza attribuito per norme di legge.
  - Due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale ai fini dell'esercizio delle funzioni subdelegate nella medesima materia (art. 5, L.R. 09.06.1997 n° 18).
- Gli stessi saranno scelti direttamente dalla Giunta Comunale tra persone in possesso di comprovata esperienza, risultante dal curriculum individuale, ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi di formazione, promossi o riconosciuti dalla Regione. E' prevista la loro partecipazione in qualità di commissari a tutte le sedute della Commissione e non solo a quelle relative all'esame delle domande di autorizzazione paesaggistica ex art. 151, D.Lgs 490/1999; la loro presenza concorrerà alla formazione del numero legale, anche nelle sedute relative agli altri procedimenti di natura non esclusivamente ambientale.
- 5 componenti elettivi scelti tra terne proposte rispettivamente dall'Ordine degli Ingegneri, dall'Ordine degli Architetti, dal Collegio dei Geometri, dall'Ordine degli Avvocati e dall'Organizzazione di categoria degli Imprenditori Edili, in ambito provinciale.
- 30.3. Onde garantire il rispetto dei valori architettonici, ambientali e monumentali della zona AS - Centro Storico di Sondrio la Commissione Edilizia comunale assume, ai sensi dell'art. 3.3.1.3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, anche il compito di Commissione Centro Storico con finalità consultive. A tal fine, con diritto di voto solo per la specifica competenza, è pertanto integrata dai seguenti membri:
- il Direttore del Museo Valtellinese di Storia ed Arte;
  - un esperto in materia di restauro architettonico e monumentale, in possesso di laurea in architettura ed iscritto all'ordine professionale da almeno 10 anni (designato dalla Giunta Comunale).
- 30.4. Sono inoltre presenti in Commissione Edilizia (senza diritto di voto):
- Il Responsabile del servizio competente dell'ASL della Provincia di Sondrio o un funzionario da lui delegato. E' fatto salvo il parere di competenza attribuito per norme di legge;
  - Il Responsabile del procedimento in materia edilizia o un suo sostituto, designato dal Dirigente del Settore PTAE, con funzioni di segretario;
  - Il tecnico incaricato dell'istruttoria delle pratiche edilizie.
- Tali figure hanno il compito di fornire alla Commissione le necessarie informazioni sull'iter burocratico delle pratiche edilizie nonché sulla conformità dei progetti alla normativa edilizia ed urbanistica.
- Il Responsabile del procedimento ha inoltre l'incarico di redigere i verbali, sottoscrivendoli insieme con il Presidente e di curarne la loro raccolta e archiviazione.
- 30.5. Le funzioni richieste in Commissione Edilizia in materia di abolizione delle barriere architettoniche sono esercitate dal personale tecnico del Settore, professionalmente qualificato.

### **Articolo 31 - NOMINA E DURATA**

- 31.1. La nomina dei componenti elettivi della Commissione Edilizia è di competenza della Giunta Comunale ai sensi del DLgs 267/2000.
- 31.2. L'incarico ai componenti elettivi ha la stessa durata del mandato dell'Amministrazione Comunale che li ha nominati; in sede di prima applicazione della presente norma, la nomina dei componenti in carica può essere prorogata sino alla scadenza del mandato amministrativo. Analoga procedura potrà essere adottata in conseguenza dell'anticipato scioglimento del Consiglio Comunale.
- 31.3. I componenti elettivi sono rieleggibili continuativamente per una sola volta oltre il primo incarico.

### **Articolo 32 - CASI DI INCOMPATIBILITÀ**

- 32.1. Non potranno assumere la carica di commissario, sulla base del principio generale del conflitto di interessi, per casi di incompatibilità originari o sopravvenuti:
- il Sindaco;
  - i Consiglieri Comunali;
  - gli Assessori Comunali;
  - gli incaricati per la stesura del P.R.G. (nella fase antecedente l'approvazione dello stesso).
- 32.2. Quando la Commissione Edilizia debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi componenti, questi, se presente, deve dichiarare tale condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed alla formulazione del voto relativo all'argomento stesso; può essere però invitato a fornire chiarimenti.
- L'osservanza di questa prescrizione deve essere annotata sul registro dei verbali.

### **Articolo 33 - CASI DI DECADENZA DEI COMMISSARI**

- 33.1. Oltre ai casi di incompatibilità originari o sopravvenuti di cui al precedente art. 32 sono inoltre dichiarati dimissionari i componenti elettivi che, senza giustificato motivo, rimangono assenti per più di tre sedute consecutive.
- 33.2. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto, resta in carica per il restante periodo di durata della Commissione Edilizia.

### **Articolo 34 - INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI**

- 34.1. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio oltre che per gli interventi di nuova costruzione anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla L. 457/1978, art. 31, lettere d), e) e lettera c) solo nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 490 del 29.10.99 e di edifici o manufatti di rilevanza architettonica e ambientale soggetti a particolari prescrizioni costruttive ai sensi dell'art. 5.4 e seguenti delle N.T.A. del P.R.G..
- 34.2. La Commissione Edilizia esprime inoltre il suo parere in merito ai progetti di piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, nonché ai progetti preliminari di opere pubbliche che riguardino infrastrutture di particolare rilevanza.

- 34.3. Può essere infine chiamata a pronunciarsi sui criteri di applicazione del presente Regolamento e del Piano Regolatore Generale.
- 34.4. E' inoltre obbligatorio il parere della Commissione Edilizia per il rilascio di:
- concessione edilizia in sanatoria e rispettive varianti ex art. 13 L. 47/1985;
  - autorizzazione e sanzioni paesistico-ambientali, di cui alla L.R. 18/1997;
  - parere ex art. 32, L. 47/1985 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/1997;
  - annullamento d'ufficio di concessione edilizia;
  - applicazione delle misure di salvaguardia;
  - interventi su immobili ricadenti in aree soggette dal P.R.G. vigente a particolari prescrizioni costruttive (art. 5.4 NTA).
- 34.5. I pareri della Commissione Edilizia, anche ove necessari, non sono vincolanti. Essi non costituiscono presunzione di emissione della concessione edilizia.

#### **Articolo 35 - CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE**

- 35.1. Il parere della Commissione Edilizia non è richiesto per:
- opere oggetto di denuncia inizio attività (D.I.A.) ex art. 4 D.L. 05.10.1993 n° 398 convertito con modificazioni dalla L. 04.12.1993 n° 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23.12.1996, n° 662;
  - opere oggetto di autorizzazione edilizia ex art. 48, L. 05.08.1978 n° 457;
  - opere oggetto di autorizzazione edilizia in sanatoria e rispettive varianti ex art. 13 L. 47/1985;
  - opere interne oggetto di asseverazione ai sensi dell'art. 26 L. 28.02.1985 n° 47;
  - proroghe e vulture di concessioni edilizie;

#### **Articolo 36 - AMBITO DI VALUTAZIONE**

- 36.1. La Commissione Edilizia esamina, dopo l'istruttoria da parte degli Uffici Comunali, i progetti per i quali sia stata chiesta la concessione edilizia o anche una preventiva valutazione di massima (preprogetto) ed esprime parere sulla loro rispondenza al P.R.G. e relativi strumenti attuativi, alle disposizioni di legge dei regolamenti vigenti, nonché sul loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
- 36.2. L'ambito di valutazione della Commissione Edilizia, indipendentemente dagli aspetti paesistici, dovrà vertere in particolare su:
- a) l'impatto estetico visuale dell'intervento, c.d. "decoro";
  - b) il rapporto con il contesto;
  - c) la qualità progettuale;
  - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
- 36.3. I progetti in regola con la documentazione richiesta dal presente Regolamento verranno esaminati dalla Commissione Edilizia secondo l'ordine di presentazione all'Amministrazione Comunale.
- 36.4. Prima di esprimere il proprio parere la Commissione Edilizia può richiedere tutte le indicazioni e precisazioni che ritenga necessarie ed invitare a conferire a tale scopo gli autori del progetto.
- 36.5. Può inoltre effettuare accertamenti sul posto, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

### **Articolo 37 - MODALITÀ DI CONVOCAZIONE**

- 37.1. La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente tramite nota, con allegato l'ordine del giorno, trasmessa ai commissari almeno 7 giorni prima della data fissata per la seduta.
- 37.2. Ai commissari è garantita la possibilità di visionare, tra la data di convocazione e quella della seduta, i progetti inseriti all'ordine del giorno.
- 37.3. La Commissione Edilizia si riunisce in seduta ordinaria una volta al mese e, in via straordinaria, ogni qualvolta il Presidente ritenga opportuna la sua convocazione sulla base delle richieste pervenute.

### **Articolo 38 - VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI**

- 38.1. Le sedute della Commissione edilizia non sono pubbliche.
- 38.2. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti aventi diritto di voto (con l'esclusione del Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco).
- 38.3. La Commissione Edilizia, nell'esercizio delle funzioni subdelegate in materia di tutela paesistico-ambientale, ai sensi dell'art. 5 L.R. 18/1997, si esprime alla presenza di almeno uno degli esperti previsti, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando apposita relazione scritta.
- 38.4. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta Regionale, nonché agli altri atti di natura paesistica (Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).
- 38.5. La Commissione delibera a maggioranza dei presenti aventi diritto di voto.  
In caso di parità prevale il voto del Presidente.

### **Articolo 39 - RAPPORTO CON LE STRUTTURE ORGANIZZATIVE DEL COMUNE**

- 39.1. La Commissione Edilizia è un organo consultivo dell'Amministrazione Comunale nel settore edilizio ed urbanistico.
- 39.2. Può richiedere, di contro, all'Amministrazione Comunale o ai suoi Settori, in un'ottica di semplificazione e collaborazione, le informazioni o gli atti utili ad approfondire le tematiche edilizie e urbanistiche di cui alle istanze presentate, ai fini dell'espressione del competente parere.

## ***TITOLO TERZO***

### **CAPO I°**

## **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**



## **Articolo 40 - RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI:**

### **VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI**

- 40.1. Chi intenda iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, è tenuto a richiedere la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
- 40.2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettatura, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
- 40.3. Durante l'esecuzione di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione e prima di procedere al getto di ogni struttura orizzontale o di copertura, il concessionario è tenuto a darne preventiva comunicazione al Servizio Edilizia Privata, affinché personale del Servizio stesso, possa eventualmente procedere in contraddittorio con il Direttore dei Lavori, a verificare in cantiere la corrispondenza delle quote previste dal progetto approvato.
- 40.3. Le operazioni di cui al punto 40.1. sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al punto 40.2. sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni di cui al punto 40.1. è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.
- 40.4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

## **Articolo 41 - DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE**

- 41.1. Nei cantieri edili dove siano in esecuzione interventi disciplinati dal presente Regolamento deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni di m. 0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi della concessione edilizia, autorizzazione edilizia o D.I.A. del titolare della stessa, delle imprese assuntrici dei lavori edili ed impiantistici, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere.
- 41.2. Nel cantiere deve essere custodito, per l'esibizione ai funzionari incaricati delle visite di controllo, l'originale o la copia della concessione o dell'autorizzazione edilizia e dei relativi allegati di progetto, compresi quelli allegati alla D.I.A. debitamente vistati dal Comune.
- 41.3. Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo od il sottosuolo pubblico o costruire recinzioni o ponteggi, il proprietario o chi per esso deve prendere preventivi accordi con l'Ufficio Tecnico e/o Vigilanza Comunali, adottare ogni cautela per non danneggiare gli impianti pubblici e dare contemporaneamente avviso agli Enti ai quali compete l'esercizio di tali impianti perché assumano gli opportuni provvedimenti.



- 41.4. Gli impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'ufficio igiene ed il secondo deve essere sostituito con "bottino" mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare l'acqua dei canali e deviarne o impedirne il corso senza preventiva e formale concessione.
- 41.5. Le costruzioni provvisorie nei cantieri edili destinate alla installazione dei servizi igienici o comportanti la permanenza di persone, devono conseguire il benessere dell'A.S.L. della Provincia di Sondrio su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.
- 41.6. In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

#### **Articolo 42 - MISURE DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

- 42.1. Chiunque esegua opere edilizie, siano esse nuovi interventi o interventi su fabbricati esistenti, deve osservare tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori e di ridurre al minimo gli inconvenienti che possano derivare ai terzi dalla loro esecuzione.
- Per quanto riguarda la norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc.. si fa riferimento alla legislazione specifica in materia.
- 42.2. I titolari di provvedimenti abilitativi, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico devono, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
- 42.3. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
- 42.4. I cantieri edili devono essere isolati mediante solide e decorose recinzioni non trasparenti aventi un'altezza non inferiore a m. 2,0.
- 42.5. Nel caso di recinzioni sporgenti su spazio pubblico od aperto al pubblico transito devono essere rispettate le prescrizioni di segnalamento del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
- 42.6. Le porte delle recinzioni devono aprirsi verso l'interno ed essere tenute chiuse quando i lavori non sono in corso.
- 42.7. Gli esecutori possono essere esentati dall'obbligo della recinzione nel caso di opere di breve durata o di modesta entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato o qualora la costruzione della recinzione arrechi eccessivo intralcio al transito. In tal caso i lavori devono essere adeguatamente vigilati e segnalati e devono essere messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.
- 42.8. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere idonei requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di

protezioni 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.

- 42.9. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro materiale impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti ai quali è affidata la vigilanza in materia.
- 42.10. In ogni caso possono essere prescritte tutte le opere che si ritenessero opportune e necessarie per assicurare l'incolumità pubblica ed il decoro cittadino.
- 42.11. L'attività di cantiere edile è considerata sorgente fissa ancorché di carattere temporaneo ed è soggetta alle disposizioni di cui alla Legge 447/95 ed al D.P.C.M. 01.03.1991.
- 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. 01.03.1991.
- Qualora l'attività presupponga il superamento dei limiti massimi di esposizione nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi, il Sindaco, previo parere del Responsabile di igiene Pubblica dell'A.S.L. può concedere deroghe ai limiti ai sensi dell'art. 1, comma 4 del D.P.C.M. 01.03.1991.

#### **Articolo 43 - RESPONSABILITA' E DIREZIONE DEI LAVORI**

- 43.1 Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nel provvedimento autorizzativo.
- 43.2 Il direttore dei lavori deve essere un tecnico abilitato e qualificato, nei limiti delle specifiche competenze, a dirigere le opere, nonché iscritto al rispettivo Albo professionale.
- Il suo nominativo deve essere comunicato al Servizio Edilizia Privata a norma degli articoli 15 e 47.1 del presente Regolamento.
- In caso di rinuncia all'incarico, il direttore dei lavori deve darne immediata comunicazione al Servizio Edilizia Privata a mezzo di lettera raccomandata. In tal caso il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Attività Economiche ordina l'immediata sospensione dei lavori, che non possono essere ripresi fino a che non sia stata comunicata per iscritto la nomina di un nuovo idoneo direttore dei lavori e la sua accettazione dell'incarico.
- 43.3 Sul luogo dei lavori, durante le ore lavorative, deve trovarsi con continuità un qualificato tecnico responsabile del cantiere.

#### **Articolo 44 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

- 44.1 Per i lavori di scavo in fregio a spazi pubblici o soggetti a servitù di pubblico transito, devono adottarsi tutte le cautele per impedire franamenti, consentire un agevole uso degli spazi stessi ed evitare molestie o danni a persone e cose.
- 44.2 La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da poter resistere alla spinta del terreno sulle pareti dello scavo e da non compromettere la sicurezza degli edifici o delle costruzioni adiacenti.

- 44.3 Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature o rivestimenti parziali o totali, devono avere un'inclinazione adeguata alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.
- 44.4 E' vietato calare materiali di demolizione verso gli spazi pubblici od aperti al pubblico transito, salvo quando ciò sia reso inevitabile dalla situazione del cantiere.
- 44.5 I materiali risultanti dalle demolizioni devono essere fatti scendere a mezzo di appositi condotti o con altri mezzi adatti e comunque previa umidificazione allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
- In tutti i cantieri dove si proceda alla demolizione a mezzo di pale o di altri macchinari a braccio meccanico occorre adottare, speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.
- 44.6 Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi, di sistemazione di aree abbandonate ed in genere di interventi in edifici caratterizzati da una precaria situazione igienico-sanitaria devono essere preceduti da adeguate operazioni di derattizzazione.
- 44.7 Nel caso di rinvenimento in cantiere di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve informare immediatamente il Sindaco, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 10.09.1990 n° 285.
- 44.8 Il caricamento e scaricamento dai mezzi di trasporto dei materiali da porre in opera o di quelli risultanti dalle demolizioni deve essere fatto con la medesima sollecitudine ed usando ogni necessaria cautela al fine di evitare disturbi e molestie agli abitanti dei fabbricati vicini ed intralci alla circolazione. Il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Attività Economiche può ordinare che detti lavori vengano eseguiti in ore determinate.
- 44.9 Lo scarico dei materiali risultanti dalla demolizioni o dagli scavi deve avvenire nei luoghi previamente autorizzati dal Comune.
- L'esecutore dei lavori deve segnalare, nella domanda di autorizzazione, il recapito dei materiali stessi.

#### **Articolo 45 - OCCUPAZIONE E RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO**

- 45.1 E' vietato occupare con materiali od altro le vie e gli spazi pubblici adiacenti il cantiere di lavoro.
- 45.2 Solo in caso di documentata necessità il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Attività Economiche, su richiesta dell'interessato, può concedere il deposito temporaneo di materiali su spazio pubblico, a condizione che vengano rispettate le norme e le cautele prescritte per ogni singolo caso ed osservare le disposizioni del regolamento di polizia urbana.
- 45.3 Quando le opere di recinzione del cantiere richiedano la temporanea occupazione e/o manomissione di spazio pubblico, l'interessato deve ottenere la preventiva concessione, presentando domanda con l'indicazione della località e della presumibile durata dell'occupazione. Con la concessione viene determinato l'ammontare della cauzione da versare al Comune a garanzia del ripristino del suolo stesso.
- 45.4 La concessione é in ogni caso revocata quando l'interruzione dei lavori, non dipendente da cause di forza maggiore, si protragga oltre 60 giorni.

- 45.5 Qualora siano interessati dalla recinzione impianti pubblici, devono essere preventivamente richieste le prescrizioni degli Enti ai quali compete l'esercizio di tali impianti, al fine di evitare ogni danno ai manufatti esistenti; deve essere inoltre assicurato in ogni momento libero ed agevole accesso agli agenti e funzionari addetti.
- 45.6 Compiuti i lavori, il titolare della concessione deve riconsegnare perfettamente libero, a sua cura e spese, lo spazio pubblico compreso nella recinzione o comunque occupato per la fabbricazione. La riconsegna dell'area avviene con contestuale comunicazione di fine occupazione.
- 45.7 Le opere di ripristino del suolo stradale sono eseguite a cura e spese del concessionario; in difetto si procede in via forzosa.

#### **Articolo 46 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI, ARTISTICI**

- 46.1 Ferme restando le prescrizioni degli articoli 85 e seguenti del D.Lgs 29.10.1999 n° 490 circa l'obbligo di denuncia alla competente Autorità da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il titolare della concessione od autorizzazione, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Attività Economiche i ritrovamenti di tal genere che si verificassero nel corso dei lavori.
- 46.2 In ogni caso devono essere sospesi i lavori per la parte di fabbrica interessata dai ritrovamenti, in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
- 46.3 Il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Attività Economiche ha la facoltà di assumere tutti i provvedimenti che ritenga opportuni in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni da parte delle competenti autorità.

#### **Articolo 47 - INIZIO, ESECUZIONE DEI LAVORI**

- 47.1 L'inizio dei lavori deve essere comunicato per iscritto al Servizio Edilizia Privata, tramite appositi moduli predisposti dal Settore Pianificazione Territoriale e Attività Economiche entro 5 giorni dall'effettivo inizio nella comunicazione devono essere indicati anche i nominativi del direttore, dell'esecutore dei lavori e del responsabile del cantiere.
- 47.2 Nel corso di lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
- 47.3 Qualora nel corso di esecuzione di un'opera fosse necessario apportare modificazioni ai progetti per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione, si applicano le disposizioni di cui all'art. 50 del presente regolamento.

#### **Articolo 48 - INTERRUZIONE DEI LAVORI**

- 48.1 Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interromperne l'esecuzione deve eseguire le opere necessarie a garantire la sicurezza e l'igiene delle parti costruite, l'incolumità delle persone e il decoro pubblico.

- 48.2 Nel caso di inadempienza il Comune provvede d'ufficio ai sensi delle leggi e dei regolamenti in vigore ed a spese del proprietario della fabbrica.

#### **Articolo 49 - INTERVENTI NON ULTIMATI**

- 49.1 Per quanto riguarda l'ultimazione degli edifici si fa richiamo alle disposizioni di cui all'art. 4 della legge 28.01.1977, n° 10.
- 49.2 Ove l'opera oggetto di concessione o di autorizzazione edilizia non risulti ultimata nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della parte non eseguita é da classificarsi come l'intervento originario, salvo che le opere necessarie all'ultimazione siano classificabili tra quelle comprese all'art. 3; in tal caso l'intervento é soggetto ad autorizzazione con la procedura prevista da rilasciarsi con provvedimento formale esplicito.

#### **Articolo 50 - VARIANTI AGLI INTERVENTI CONCESSI OD AUTORIZZATI**

- 50.1 Le varianti che si rendesse necessario apportare agli interventi per i quali é stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sia che le opere non siano state iniziate, sia durante il corso dei lavori, sono soggette alla preventiva concessione o autorizzazione, salvo quanto disposto al comma seguente.
- 50.2 Qualora i lavori siano stati iniziati, le eventuali varianti alle concessioni già rilasciate che siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non siano in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché la categoria edilizia, possono essere eseguite previa denuncia di inizio attività.
- 50.3 La facoltà di cui al precedente comma non può essere esercitata nel caso di varianti in corso d'opera relative ad interventi in immobili soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 29.10.1999 n° 490 e successive modifiche ed integrazioni.
- 50.4 Nel caso di ricorso alla facoltà di cui al comma 50.2 la denuncia di inizio attività deve essere presentata prima della esecuzione dei lavori di variante.
- 50.5 I provvedimenti di variante ad interventi già concessi od autorizzati o segnalati tramite D.I.A. non incidono sui termini di validità dei provvedimenti originari.

#### **Articolo 51 - LICENZA D'USO DEGLI EDIFICI**

- 51.1 Ultimati i lavori nessuna nuova costruzione potrà essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata ai sensi del Regolamento locale d'Igiene ed in attuazione del D.P.R. 22 Aprile 1994 n° 425. Detta licenza é altresì necessaria per gli edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione o di mutamento di destinazione d'uso con opere di trasformazione edilizia, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati antighienici o inabitabili ai sensi del R.L.I.
- 51.2 Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n° 1265, possano essere utilizzati, é necessario che il proprietario richieda la licenza d'uso, allegando alla richiesta il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato e a struttura metallica, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del

direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Per gli edifici indicati all'art. 231 del regio decreto 27 luglio 1934 n° 1265 (alberghi e pubblici esercizi), è altresì obbligatorio il parere del competente Servizio dell'A.S.L. della Provincia di Sondrio.

- 51.3 La licenza d'uso è rilasciata entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda.  
Entro questo termine, può essere disposta una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 51.4 In caso di silenzio dell'amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda; l'abitabilità si intende attestata.  
In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 51.3 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 51.5 La licenza d'uso per gli edifici o parti di essi indicati nell'art. 231 del regio decreto 27 luglio 1934 n° 1265, è rilasciata entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda; entro questo termine dovrà essere effettuata ispezione da parte degli uffici comunali e del competente Servizio dell'A.S.L. della Provincia di Sondrio, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata utilizzabile.
- 51.6 I termini fissati ai commi 51.3 e 51.5 del presente articolo, possono essere interrotti una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già, nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.
- 51.7 I termini di cui ai commi 51.3 e 51.5, interrotti dalla richiesta di documenti integrativi, iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.
- 51.8 La documentazione integrativa di cui al precedente comma 51.8, che generalmente non è nella disponibilità dell'amministrazione e che dovrà, se del caso, essere prodotta dall'interessato richiedente, di norma è la seguente:
- certificazioni rilasciate dagli esecutori delle opere in merito alla rispondenza alla normativa vigente degli impianti tecnologici, ivi compresi gli impianti elettrici, che devono essere rispondenti alla legge n° 46/90;
  - nulla-osta e certificazione dei collaudi richiesti dalla normativa vigente per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti termici di uso civile;
  - certificazioni relative ai requisiti tecnico funzionali previsti dal presente Regolamento, che devono essere sottoscritte dal direttore dei lavori e dall'esecutore e, se del caso, a richiesta dell'A.S.L. della Provincia di Sondrio, eseguite da enti o professionisti abilitati;
  - certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. e certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalla legge n° 46/90.
- 51.9 Nella licenza d'uso è indicata la destinazione dell'immobile e dei relativi accessori per classi funzionali in conformità alle indicazioni degli elaborati grafici allegati alla concessione od autorizzazione e loro eventuali varianti.

Essa abilita a tutti gli usi indicati, salvo quelli per l'esercizio di attività lavorative o di deposito di materiali, anche all'aperto, per i quali deve essere ottenuto il nulla osta all'esercizio dell'attività, inoltrando apposita domanda in conformità alle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene.

- 51.10 La licenza d'uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalla norme in vigore per le costruzioni non destinate a residenza.

## **Articolo 52 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI**

- 52.1 Al fine di evitare pericoli per l'igiene e la pubblica incolumità, i proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro; le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione ed in particolare dovranno essere idoneamente recintate o chiuse in modo da impedire l'accesso di persone estranee.
- 52.2 Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
- 52.3 Ogni edificio deve essere corredato da un apposito libretto che dovrà essere tenuto e aggiornato a cura del proprietario e/o dell'amministratore nel quale, di volta in volta, devono essere annotate tutte le specifiche strutturali, amministrative, impiantistiche nonché gli interventi di manutenzione interessanti l'edificio medesimo.

In particolare il libretto dovrà contenere:

a) dati di identificazione dell'edificio:

- \* proprietà;
- \* concessione edilizia;
- \* licenza d'uso;
- \* responsabile dell'amministrazione;

b) principali caratteristiche tipologiche e strutturali:

- \* tipologia dell'edificio;
- \* numero e destinazioni d'uso delle unità immobiliari;
- \* spazi comuni;

c) materiali da costruzione:

d) impianti installati (climatizzazione, produzione di acqua calda, elettrici, elettronici, di sollevamento, antincendio, idrosanitari, reti e impianti di fognatura, ecc.) con le certificazioni previste dalle norme vigenti.

Il libretto deve essere completo di informazioni e consigli pratici relativi alla conservazione e corretta gestione dell'edificio.

Il libretto dell'edificio può essere realizzato anche a schede utilizzando le informazioni già contenute nel fascicolo previsto dal comma b) art. 4 Dlgs 494/96.

## ***TITOLO TERZO***

### **CAPO II°**

## **NORME MORFOLOGICHE**





### **Articolo 53 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

- 53.1 La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica e stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative. Fermi restando tali principi generali nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

### **Art. 54 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI**

- 54.1 L'altezza delle costruzioni è regolata oltre che dalle prescrizioni di legge:
- dalla disciplina di P.R.G. e dei relativi strumenti attuativi;
  - dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
  - dalla larghezza degli spazi pubblici o privati antistanti.
- 54.2 Nel caso di strade comunali preesistenti edificate su entrambi i lati, per le quali sia prescritto o ritenuto opportuno il mantenimento degli allineamenti, gli edifici possono sempre raggiungere l'altezza massima (Hf) di m. 10,50, come definita dalle N.T.A. del P.R.G., indipendentemente dalla larghezza stradale.
- 54.3 Le fronti interne dei fabbricati possono raggiungere una altezza maggiore delle fronti prospicienti lo spazio pubblico soltanto quando ciò avvenga a causa di una depressione naturale del terreno e quando il fabbricato interno costituisca un corpo unico con quelli in fregio allo spazio pubblico, fatte salve in ogni caso le disposizioni relative al calcolo dei cortili.
- Nel caso di locali posti all'ultimo piano abitabile con soffitti inclinati o coperti a volta le altezze verranno calcolate come media aritmetica delle altezze misurate nel punto più basso ed al colmo. Qualora i soffitti abbiano travi in vista, l'altezza del locale va calcolata al di sotto dei travetti ortogonali alle travi stesse.

### **Articolo 55 - SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE**

- 55.1 Per superficie scoperta e drenante si intende la porzione di terreno o suolo non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che ne possa modificare le caratteristiche di permeabilità e filtrazione.
- 55.2 La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore al:
- 20% nelle zone residenziali "B2" - "C1";
  - 10% nelle zone produttive, commerciali e terziarie;
- per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
- 55.3. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, comunque aggiuntiva alle eventuali aree a verde derivanti da standard urbanistici previsti entro il perimetro del piano attuativo stesso, deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie fondiaria interessata.
- 55.4. Negli interventi di recupero edilizio e/o urbanistico che comportino modifiche sostanziali alle aree scoperte di pertinenza e nei nuovi interventi nelle zone "B1" e "B3" i parametri di

superficie scoperta e drenante di cui al comma 55.2. costituiscono un obiettivo a cui tendere, dimostrando un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

#### **Art. 56 - CORTILI**

- 56.1. Per cortile si intende uno spazio interno delimitato completamente o parzialmente lungo il perimetro da costruzioni (o corpi di una stessa costruzione), anche di proprietà differenti ed avente la funzione di dare aria e luce ai locali, con permanenza di persone, che vi prospettano.
- 56.2. Nelle nuove costruzioni la superficie del cortile non può essere inferiore ad un quarto della superficie totale delle pareti che vi prospettano; la superficie del cortile si calcola al netto delle porzioni di gronde e sporti eccedenti la sporgenza di ml. 1,20; la superficie totale delle pareti prospettanti si calcola dal piano del cortile fino alla quota di misurazione dell'altezza delle costruzioni, secondo le norme del P.R.G.
- 56.3. Le pareti insistenti sul cortile non possono essere più alte di una volta e mezza la larghezza del cortile misurata perpendicolarmente alla parete stessa in corrispondenza della sua metà. La minima distanza fra le pareti che si fronteggiano non può essere inferiore a m. 6.00.
- 56.4. Nel caso che un cortile abbia uno o più confinanti con altre proprietà, ancorché non costruite, si deve tener conto della eventuale possibilità di edificazione in confine con la massima altezza consentita, per la zona omogenea di cui trattasi, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., salvo che esista tra i confinanti servitù perpetua "altius non aedificandi" od "altius non tollendi" legalmente trascritta a favore del Comune. Qualora insistano sul cortile pareti di altezza superiore a quella ammissibile secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., si deve computarne la effettiva altezza.
- 56.5. Le pareti divisorie di proprietà nei cortili comuni sono considerate come non esistenti purché non eccedano l'altezza di m. 3,00.
- 56.6. La concessione di coprire un cortile per la sua destinazione a magazzino, ufficio, laboratorio od esercizio pubblico, qualora consentibile ai sensi della Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., é possibile soltanto quando non venga preclusa la diretta aeroilluminazione di locali di abitazione, cucine, servizi igienici e comunque quando la progettata copertura non arrechi pregiudizio alle condizioni igieniche degli ambienti preesistenti.
- 56.7. I cortili coperti devono essere dotati di un lucernario a scomparti apribili verticalmente, in modo da permettere una sufficiente ventilazione degli ambienti sottostanti, sempre che non siano dotati di efficiente impianto di aerazione attivata.
- 56.8. Si può prescindere dal calcolo di verifica di cui al precedente comma 56.2. e quindi ammettere senz'altro come regolamentari i cortili aperti da un lato verso spazi pubblici, purché abbiano i seguenti requisiti:
- lunghezza del lato aperto non inferiore a m. 10;
  - profondità massima non superiore ad una volta e mezza l'ampiezza del lato verso spazio pubblico;
  - altezza delle pareti prospettanti il cortile aperto non superiore alle altezze che competono alle fronti stradali comprendenti i lati aperti del cortile stesso, determinate queste altezze a norma del precedente art. 54 ;

-parete di fondo parallela all'allineamento stradale ed avente altezze non superiori a quelle consentite ai sensi del precedente art. 54 e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per la zona omogenea di appartenenza.

- 56.9. I cortili e comunque gli spazi liberi da costruzioni devono essere sistemati come prescritto dal successivo articolo del presente Regolamento.
- 56.10. Ogni cortile deve essere provvisto di presa d'acqua.
- 56.11. Nelle costruzioni esistenti è vietato qualsiasi intervento per effetto del quale si peggiorino le condizioni preesistenti dei cortili, quando queste siano eccedenti i limiti e le norme per le nuove costruzioni.
- 56.12. I piani attuativi redatti in esecuzione del P.R.G. possono prevedere, ma solo limitatamente a costruzioni non residenziali, cortili aventi caratteristiche differenti da quelle sopra dette.

#### **Articolo 57 - CAVEDI**

- 57.1. Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici ed esclusivamente per la diretta illuminazione ed aerazione di servizi igienici, anticamere e disimpegni è ammessa la formazione di cortiletti interni denominati pozzi luce o cavedi o chiostrine.

In rapporto all'altezza delle pareti che vi insistono questi spazi devono essere così dimensionati:

ALTEZZA MEDIA DEL CAVEDIO	SUPERFICIE MINIMA NETTA	LATO MINIMO
- fino a m. 8	mq. 6	m. 2,50
- da m. 8 a m. 12	mq. 9	m. 3,00
- da m. 12 a m. 18	mq. 12	m. 3,50
- oltre m. 18	mq. 16	m. 4,00

Per la superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni orizzontali.

L'altezza del cavedio si computa a partire dal piano di calpestio dello stesso.

- 57.2. I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolamentari a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento, mantenuto sempre libero, della sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m. 1,00 di larghezza e m. 2,40 di altezza.
- 57.3. I cavedi devono avere pareti in tinte chiare ed interamente libere e pavimento impermeabile munito di scarico delle acque piovane realizzato in modo da evitare ristagni di acqua. E' vietato versare in detto scarico acque o materiali di rifiuto.

#### **Articolo 58 - PATII**

- 58.1 La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste. In ogni caso i patii non devono prevedere uno sviluppo in altezza superiore a tre piani.

### **Articolo 59 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

- 59.1. Sono considerate accessorie le costruzioni, non comprese nell'edificio principale, destinate al servizio di edifici residenziali o di altro tipo (artigianale, industriale, terziario, commerciale) e definibili pertinenze ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile.
- 59.2. Le costruzioni accessorie non possono essere adibite ad uso diverso da quello per il quale sono state autorizzate, in funzione esclusiva delle prestazioni richieste al servizio dell'edificio principale.
- 59.3. Qualora fosse accertato l'uso diverso si provvederà ad ingiungere all'interessato di adibire la costruzione accessoria all'uso per il quale è stata autorizzata. Nel caso di inadempienza l'autorizzazione si considera automaticamente revocata, ordinandone la demolizione d'ufficio a spese del proprietario.
- 59.4. Le costruzioni accessorie ammesse nelle zone As, Af, B e C non sono computate nella SL come definita dalle N.T.A. del P.R.G. e devono rispondere ai seguenti requisiti:
- superficie coperta non eccedente 1/10 del minore valore tra lo spazio scoperto esistente e quello derivante dall'applicazione del rapporto di copertura di zona.
  - altezza massima fuori terra non superiore a m. 2,50;
  - altezza interna netta non superiore a m. 2,50;
  - superficie finestrata non superiore a 1/30 di quella del piano di calpestio;
  - distanza di almeno m. 2,00 dall'edificio principale e di mt. 3,00 dalle pareti di edifici sui lotti confinanti.
- 59.5. Le costruzioni accessorie possono essere erette su confine di proprietà; in tal caso l'altezza massima fuori terra si misura a partire dalla quota del terreno confinante. In presenza di terreni in pendio l'altezza di m. 2,50 va verificata sulla mezzeria della pareti. In nessun punto potrà superare la misura di m. 3,00.
- 59.6. Le costruzioni accessorie possono avere copertura piana o a falde, in quest'ultimo caso la pendenza delle falde non può superare il 30%.
- 59.7. Le costruzioni accessorie che rispondano ai requisiti di cui al presente articolo non danno luogo ad alcuna servitù di distanza sui fondi finitimi ai sensi del presente Regolamento e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.; sono comunque fatti salvi i diritti di terzi a norma del Codice Civile.
- 59.8. Nelle costruzioni accessorie non è consentita la posa di impianti a fiamma libera che comportino la realizzazione di canne fumarie.
- 59.9. Le norme del presente articolo si applicano anche alla realizzazione di autorimesse private, come disciplinate dall'art. 2.6.3 delle N.T.A del P.R.G.

### **Articolo 60 - SBANCAMENTI, RILEVATI E MURI DI SOSTEGNO**

- 60.1. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 5.3.3. delle N.T.A. del P.R.G., in tutto il territorio comunale è vietato procedere a modificazioni dell'andamento del terreno con sbancamenti o con rilevati che diano luogo alla costruzione di muri di sostegno o di contenimento di altezza superiore a m. 2,50.

- 60.2. In particolare gli sbancamenti devono essere limitati in modo da non dar luogo a scarpate naturali inclinate la cui altezza superi i m. 4,00.
- 60.3. Nel caso che in luogo di un solo muro di sostegno o di contenimento si rendessero necessarie più muri a quote sovrapposte, essi devono essere mediati con il profilo altimetrico naturale del terreno.

#### **Articolo 61 - SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE**

##### **ARCHITETTONICHE - CAMPO DI APPLICAZIONE - PRESCRIZIONI**

- 61.1. Per barriera architettonica si intende qualsiasi ostacolo che limita o nega l'uso a tutti i cittadini di spazi, edifici e strutture e, in particolare, impedisce la mobilità dei soggetti con difficoltà motoria, sensoriale e/o psichica, di natura permanente o temporanea, dipendente da qualsiasi causa.
- 61.2. Il campo di applicazione del presente regolamento, relativamente alle prescrizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, riguarda:
- gli edifici ed i locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità;
  - gli edifici di uso residenziale abitativo, ivi compresi quelli di edilizia convenzionale e quelli di edilizia pubblica sovvenzionata ed agevolata;
  - gli edifici ed i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, artigianale, agricolo, nonché ad attività commerciale e del settore terziario;
  - gli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai commi precedenti;
  - i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli edifici e spazi di cui ai punti precedenti.
- 61.3. La progettazione sia per nuove realizzazioni che per il recupero degli edifici e degli spazi esterni di pertinenza di cui al comma precedente deve uniformarsi alle prescrizioni delle leggi nazionali e regionali vigenti e relative norme tecniche.



## ***TITOLO TERZO***

### **CAPO III°**

# **NORME TECNICO FUNZIONALI DEGLI EDIFICI**





## **Articolo 62 - CARATTERISTICHE DEI TERRENI E DELLE FONDAZIONI**

- 62.1. E' vietato costruire edifici sul ciglio o al piede di dirupi, su terreni di non buona consistenza, detritici o franosi o comunque inclini a scoscendere.
- 62.2. Nei suoli in pendio é consentita la sistemazione a ripiani, di larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza del terreno, compatibilmente con quanto disposto al riguardo dalle N.T.A. del P.R.G.
- 62.3. Le fondazioni devono essere adeguate alla natura del terreno e tener conto del comportamento della falda freatica sotterranea.
- 62.4. Devono essere evitate disuniformità di assestamento tra le diverse parti delle costruzioni.
- 62.5. Se si é costretti ad edificare su un terreno che non dia buone garanzie di immunità da cause di umidità, si devono usare, per le fondazioni, materiali idrofughi e devono essere applicate tutte quelle tecniche atte a difendere gli ambienti, specie interrati e seminterrati, dall'umidità proveniente dal suolo.
- 62.6. I terreni per essere fabbricabili, devono essere provvisti di mezzi di allontanamento delle acque luride e meteoriche, nonché di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.
- 62.7. Non si può costruire sul terreno che sia stato utilizzato per deposito di immondizie, letame, materie putrescibili, a meno che non sia stato proceduto alla rimozione di tale materiale e alla bonifica del suolo; lo stesso dicasi nei confronti di quei terreni che siano stati utilizzati a discarica di materiali inerti.
- 62.8. Non si può costruire su aree adibite in precedenza a cimitero, a meno che non siano trascorsi almeno quindici anni dall'ultima inumazione e non si sia proceduto al completo dissodamento del terreno.
- 62.9. Le scelte di progetto delle fondazioni devono essere sempre basate sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo, ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

## **Articolo 63 - STRUTTURE DEGLI EDIFICI**

- 63.1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da assicurare la massima protezione da eventi fisici dannosi alle persone, sia durante la costruzione che durante l'uso degli stessi.
- 63.2. La progettazione e la realizzazione delle strutture portanti degli edifici di qualsiasi genere dovrà essere eseguita secondo quanto richiesto dall'uso cui é destinato l'edificio, in modo da evitare eccessive deformazioni dei solai e la formazione di lesioni e fessurazioni.
- 63.3. Di norma gli edifici dovranno avere struttura costituita da un telaio di travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato o acciaio. Per i solai degli edifici residenziali dovrà essere previsto un sovraccarico di almeno 200 Kg./mq.
- 63.4. E' consentito l'uso di murature portanti solo per edifici con un massimo di tre piani fuori terra. In tal caso il progettista dovrà tenere in particolare considerazione, nei calcoli, tutte le possibili azioni orizzontali che potessero verificarsi nella vita della costruzione; é comunque opportuno che le strutture portanti verticali delle scale e degli ascensori siano realizzate con murature in calcestruzzo armato con spessore di almeno 20 cm.

- 63.5. Le murature portanti devono essere rese solidali tra loro mediante opportune ammorsature agli innesti e agli incroci, evitando in modo assoluto di ubicare ivi canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere.
- 63.6. Le travi in ferro dei solai a voltine o tavelloni devono appoggiare sui muri per almeno 2/3 dello spessore dei muri stessi e le loro testate devono essere annegate ed ancorate nei telai.
- 63.7. In tutti i fabbricati in muratura si deve eseguire, in corrispondenza dei solai di ogni piano e del piano di gronda, un cordolo in cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti. Tali cordoli devono coprire l'intera larghezza dei muri su cui poggiano ed avere un'altezza non inferiore a quella dei rispettivi solai. La loro armatura longitudinale deve essere costituita da almeno quattro barre di ferro tondo liscio o nervato di almeno  $\varnothing 10$ , una in corrispondenza di ciascun angolo, con legature trasversali.
- 63.8. I solai in cemento armato, normale o precompresso, e quelli del tipo misto, anche quando prefabbricati, devono costituire una struttura unitaria con cordoli di cui al precedente comma.
- 63.9. Per tutte le strutture in c.a., normale o precompresso, devono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e, per la loro esecuzione, le norme di leggi vigenti al momento dell'inizio dei lavori per le opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso.
- 63.10. Per tutti gli altri materiali da costruzione devono essere osservate le norme vigenti per la loro accettazione.
- 63.11. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore sufficiente, in relazione ai materiali da costruzione impiegati, a proteggere i locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici e ad ottenere un adeguato isolamento acustico; devono essere impermeabili alle acque meteoriche, freatiche, stagnanti, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutti.
- 63.12. I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno: devono essere previste, ove occorra, idonee intercapedini dotate di condutture o cunette per lo scolo delle acque meteoriche e filtranti.
- 63.13. In tutte le parti delle coperture e di altre strutture dei fabbricati, nelle quali si debba circolare per lavori di pulizia o riparazione, si dovrà considerare, ai fini del calcolo, un carico concentrato di 100 Kg. senza la contemporanea azione del vento, o del carico di neve.

#### **Articolo 64 - PARAPETTI**

- 64.1. I parapetti dei balconi dovranno avere un'altezza non inferiore a 100 cm. per i primi due piani fuori terra e a 110 cm. per tutti gli altri piani.
- 64.2. Dovranno essere calcolati per una spinta orizzontale, sul corrimano, di 120 Kg/m quando si tratti di parapetti esposti alla spinta della folla (luoghi di riunione, scale di edifici pubblici), e di 80 Kg/m quando si tratti di locali di abitazione.
- 64.3. I parapetti delle finestre apribili dovranno avere un'altezza non inferiore a 90 cm. per i primi due piani fuori terra e a cm. 100 per tutti gli altri piani.
- 64.4. In ogni caso i parapetti devono essere realizzati con aperture che non abbiano larghezza libera superiore a 11 cm. ed in modo da non favorire l'arrampicamento.

## **ART. 65 – DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO**

- 65.1** Le disposizioni del presente articolo si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
- 65.2.** L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
- 65.3. Accesso alla copertura.** Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
- a) l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza  $\geq 0,70$  m. e altezza  $\geq 1,20$  m.. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
  - b) L'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri dei materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq..
  - c) L'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
    - superficie  $\geq 0,50$  mq;
    - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere  $\geq 0,70$  m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
    - se a sezione circolare il diametro deve essere  $\geq 0,80$  m..
  - d) l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
- 65.4. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati.** L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel libretto di cui all'art. 52.3 del presente regolamento. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.
- 65.5. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli.**

Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- a) l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- b) il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

**65.6. Dispositivi di ancoraggio.** I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

Questi dispositivi richiedono che:

- a) siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- b) siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- c) nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- d) il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti e/o devono essere certificati da tecnico abilitato.

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

**65.7. A lavori ultimati.** A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- a) la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- b) le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- c) la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;

d) la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile di cui all'art. 52.3.

**65.8. Edifici con estese superfici finestrate.** All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

**65.9. Informazioni.** In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).

Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il libretto dell'edificio, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 115.6.).

L'esecuzione dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalla specifiche norme.

Le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi dovranno essere contenuti nel libretto di edificio di cui all'art. 52.3. Sarà cura del progettista redigere un documento con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

Copia del libretto di edificio dovrà essere allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.). Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

#### **Articolo 66 - SCALE E ASCENSORI**

66.1. Il tipo ed il numero delle scale in rapporto alla superficie lorda di pavimento servita e le loro caratteristiche, anche in funzione della destinazione e dell'altezza dell'edificio, devono uniformarsi alle prescrizioni delle vigenti disposizioni in materia di prevenzione incendi, di igiene e di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

66.2. Le scale che colleghino più di due piani compreso il piano terra devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano.

E' consentita la aeroilluminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere almeno pari a mq. 0,40 per ogni piano servito.

I serramenti devono essere agevolmente apribili allo scopo di consentire una efficace ventilazione.

E' fatto divieto assoluto di ricavare nei vani scala aperture di finestre per l'aerazione di spazi di abitazione, accessori o di servizio contigui.

- 66.3. Nelle nuove costruzioni, escluse quelle ad uso artigianale od industriale, la scala di accesso comune ad unità immobiliari situate su non più di due piani agibili fuori terra deve essere coperta; la scala di accesso comune ad unità immobiliari situate su più di due piani fuori terra deve essere chiusa su tutti i lati.
- 66.4. Gli edifici di abitazione, con più di tre piani compreso il piano terra, anche se porticato, devono essere provvisti almeno di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini. Gli impianti degli ascensori devono uniformarsi alle prescrizioni delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e relative norme tecniche.
- 66.5 Per le comunicazioni delle scale e degli ascensori con le aree a rischio specifico devono essere applicate le disposizioni emanate con le relative normative.

#### **Articolo 67- DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE (BIANCHE)**

- 67.1. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi privati o i cortili o gli altri spazi, anche coperti, di canali di gronda impermeabili sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche alla rete di scarico mediante tubi di discesa (pluviali) in numero adeguato, di diametro interno non inferiore a cm. 8, applicati preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali. I pluviali inseriti nelle murature devono essere facilmente accessibili per le eventuali riparazioni. Le tubazioni devono avere giunzioni a perfetta tenuta; non devono avere lungo il percorso né aperture né interruzioni.
- 67.2. I tubi di discesa delle acque meteoriche che interessano pareti confinanti con aree stradali devono essere incassate fino all'altezza di m. 3,00 dal piano del marciapiede o, in sua mancanza, a m. 4,00 dal piano stradale.
- 67.3. Qualora la proprietà sia servita dalla fognatura pubblica, le acque meteoriche devono esservi condotte mediante apposite ed idonee tubazioni, da installare a cura e spese dei proprietari in conformità alle norme del vigente Regolamento Comunale sugli scarichi delle acque di rifiuto ed alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 67.4. In caso di modifiche alla sede od alla rete della fognatura pubblica, i proprietari delle condutture private che vi fanno capo sono obbligati ad adattarle od a modificarle secondo le esigenze del caso, a loro cura e spese.
- 67.5. Qualora la proprietà non sia servita da fognatura pubblica, le acque meteoriche possono essere immesse in acque superficiali o disperse nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazione purché il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini, tenuto conto anche della natura del terreno e del suo profilo altimetrico.

- 67.6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano per i fabbricati esistenti o da realizzarsi in zone sopra i 1000 m.
- 67.7. Nel caso di edifici destinati ad uso produttivo misto, od aventi una superficie impermeabile maggiore di mq. 500 é consentita la dispersione nel suolo e nel sottosuolo o nelle acque superficiali soltanto per le acque meteoriche di piena o di stramazzo, con assoluto divieto per le acque di prima pioggia, che devono essere separate e convogliare nella fognatura pubblica.
- 67.8. E' vietato immettere nelle condutture di acque meteoriche acque lorde di qualsiasi natura (vasi igienici, bagni, acquai ecc...).
- 67.9. Le aree non edificate devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche non abbiano a riversarsi contro i fabbricati adiacenti, né sul suolo pubblico.
- 67.10. E' vietato lo scarico su spazio pubblico di acque meteoriche o di rifiuto provenienti dai fabbricati.

#### **Articolo 68 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE CIVILI E DELLE ACQUE DI PROCESSO INDUSTRIALE**

- 68.1. Tutte le acque luride civili devono essere raccolte all'origine e, tramite condotti impermeabili separati in relazione alla loro origine, conferite al recapito finale ammissibile a norma del D.L. 11.05.99 n° 152 e successive modificazioni ed integrazioni e del Regolamento di Igiene. In tali condotti non devono essere immesse in alcun caso le acque meteoriche. E' consentita l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte del recapito finale a condizione che sia assicurata la possibilità di ispezione e di prelievo di campioni delle singole reti.
- 68.2. Tutte le canalizzazioni di immissione delle acque luride nella fognatura devono essere dotate di chiusura idraulica permanente. Al piede di ogni colonna verticale deve essere installato un sifone munito di ispezione; ogni sifone deve essere direttamente ventilato mediante canna di ventilazione prolungata fin sopra il tetto. Deve pure essere predisposta una ispezione in corrispondenza di ogni cambiamento di direzione delle condutture sub-orizzontali. A monte della confluenza o del recapito delle varie reti deve essere installato un apposito dispositivo a perfetta tenuta che consenta il campionamento.
- 68.3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi e comunque non adibiti esclusivamente all'uso di abitazione devono adeguarsi alle prescrizioni del D.L. 11.05.99 n° 152 e successive modificazioni e integrazioni e del Regolamento Comunale sugli scarichi delle acque di rifiuto.
- 68.4. La concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti contenute nelle acque di scarico industriale o di lavaggio degli autoveicoli non deve superare quella consentita ai sensi delle leggi e disposizioni vigenti e del Regolamento Comunale sugli scarichi delle acque di rifiuto.

#### **Articolo 69 - RIFIUTI DOMESTICI**

- 69.1. In ogni edificio di nuova costruzione o esistente le immondizie domestiche ed in genere i rifiuti ordinari comunque raccolti all'interno delle abitazioni e loro accessori o pertinenze devono essere raccolti a cura degli abitanti in appositi contenitori (sacchi a perdere) a ciò destinati e forniti dall'Azienda dei Servizi Municipali.



- 69.2. I fabbricati di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di ristrutturazione totale devono disporre di un locale atto a contenere i sacchi delle immondizie; solo in casi di dimostrata impossibilità a realizzare tali locali, potrà essere consentito l'uso di cassoni raccoglitori, che dovranno essere però collocati in area privata. I locali di deposito dei rifiuti devono essere dimensionati per poter contenere almeno i rifiuti di 3 giorni calcolati in base al numero massimo di utenti previsti, attribuendo a ciascuno di essi un valore indice minimo di 1,5 lt./giorno.
- 69.3. I locali immondezzaio dovranno assicurare comunque le seguenti caratteristiche:
- avere superficie adeguata e non inferiore a 1 mq. ogni 300 mq. di superficie lorda di pavimento;
  - altezza minima mt. 2;
  - porta metallica o in plastica a tenuta di dimensioni minime 0,90 x 1,80;
  - avere pavimento e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
  - essere ubicati ad almeno 10 mt. dai locali di abitazione, potranno essere ammessi nel corpo del fabbricato purché dotati di idonea canna di esalazione sfociante oltre il tetto;
  - avere una presa d'acqua e scarico sifonato;
  - potranno essere previsti separati contenitori per la raccolta differenziata in relazione alle disposizioni che potranno essere emanate dall'autorità comunale.
- 69.4. Per i rifiuti provenienti da edifici per attività produttive si fa riferimento alle vigenti norme statali e regionali nonché al titolo II° del Regolamento Locale di Igiene.

#### **Articolo 70 - ALLONTANAMENTO DEI PRODOTTI INQUINANTI**

- 70.1. Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio.
- 70.2. Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione.
- 70.3. Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti ecc...) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.
- 70.4. I collegamenti alle canne fumarie degli apparecchi a combustione o delle cappe devono rispondere ai seguenti requisiti:
- avere per tutta la lunghezza una sezione non minore di quella dell'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio;
  - avere sopra l'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio o della cappa un tratto verticale di lunghezza non minore di 3 volte il diametro della bocca d'ingresso;
  - avere per tutto il percorso un andamento ascensionale con pendenza minima del 2%;
  - avere cambiamenti di direzione con angoli adeguati;
  - essere facilmente montabili;
  - essere a tenuta e in materiale adatto a resistere ai prodotti della combustione ed alle loro eventuali condensazioni.
- 70.5. E' vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici quando nel locale siano installati più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate. E' vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti secondari delle canne collettive.

- 70.6. L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata ad una canna di esalazione.
- 70.7. E' proibito collocare valvole o sistemi di regolazione nel tiraggio degli apparecchi a combustione situati nei locali soggiorno o da letto a meno della messa in opera di dispositivi automatici di autoregolazione approvati da istituti pubblici e/o di altri enti o professionisti di riconosciuta competenza. Saranno ritenute accettabili altre soluzioni tecniche che soddisfino, in modo analogo alle soluzioni precedentemente indicate, il requisito di limitare all'origine gli inconvenienti dovuti alla diffusione di vapori, esalazioni, odori.
- 70.8. Il dimensionamento (diametro o sezioni interne) delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.
- 70.9. Le canne devono essere di materiale impermeabile resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica di buona conducibilità termica e coibentata all'esterno. Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da renderne facile la periodica pulizia; le canne fumarie, a questo scopo devono avere sia alla base sia alla sommità delle bocchette di ispezione.
- 70.10. Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche in cemento con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.
- 70.11. Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria onde evitare l'ostruzione anche parziale della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm. dalla base della canna.
- 70.12. Le canne fumarie collettive, a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere solo scarichi simili:
- o solo prodotti combusti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
  - o solo prodotti combusti provenienti da impianti per scaldare acqua alimentati con lo stesso combustibile;
  - o solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.
- Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale si immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore di 145°. Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.
- Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.
- Le canne fumarie collettive possono servire al massimo nove piani. Se lo stabile ha più di nove piani, la canna fumaria collettiva che serve i primi otto piani, deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettersi in un secondo comignolo.

## **Articolo 71 - REQUISITI TERMICI E IGROMETRICI**

- 71.1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano, in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle destinazioni d'uso. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore sufficiente, in relazione ai materiali di costruzione impiegati, a garantire la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici; detta condizione si ritiene osservata quando il coefficiente di trasmissione termica globale, idoneamente certificato, è uguale od inferiore ad 1 Kcal./h./mq./C°. Nel caso di pareti perimetrali realizzate in materiale vetroso, in metallo o altro materiale simile, il coefficiente di trasmissione termica globale non deve essere superiore a 2 Kcal./h./mq./C°. Nel calcolo dei coefficienti di cui sopra sono da escludere le superfici finestrate regolamentari.
- 71.2. Le pareti dei locali di abitazione devono essere sufficientemente permeabili in modo da non essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi. Le pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neppure di condensazioni temporanee.
- 71.3. L'uso di intonaci impermeabili esteso a tutte le pareti interne è consentito se i locali sono dotati di mezzi di ventilazione sussidiaria. Le superfici impermeabili delle pareti interne, nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non devono presentare tracce di condensazione dopo mezz'ora dalla chiusura di eventuali fonti di umidità (cottura cibi, introduzione di acqua calda nell'ambiente ecc...).

#### **Articolo 72 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI CONDIZIONAMENTO**

- 72.1. Gli edifici adibiti ad abitazione e quelli accessori devono essere serviti da idonei impianti di riscaldamento con corpi scaldanti omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali. L'impianto di riscaldamento comunque deve garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali e più freddi, una temperatura dell'aria interna pari a 18°C (per un minimo esterno di -7°C).
- 72.2. Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20°C. Si deve poter ottenere la temperatura di cui sopra in modo omogeneo, nella stessa unità di tempo, nei vari locali, misurandola ad almeno m. 1,20 di distanza dalla fonte di calore.
- 72.3. Temperature maggiori possono essere previste:
- nei locali degli ospedali, delle cliniche, della case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
  - nei locali destinati a piscine, saune ed attività assimilabili;
  - nei locali degli edifici destinati ad attività produttive ed a funzioni assimilabili, ove richieste dai cicli tecnologici.
- Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.
- 72.4. Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:
- il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino

a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguanti accorgimenti per la depurazione dell'aria;

-temperatura di 20 +/- 1°C con U.R. di 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27°C con U.R. di 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a 7°C;

-la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;

-la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di m. 2.

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, ecc.

72.5. Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m. 6 se su spazi pubblici.

72.6. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

### **Articolo 73 - REQUISITI DI ISOLAMENTO ACUSTICO**

73.1. I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori di traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

73.2. I requisiti atti ad assicurare la difesa contro i rumori nell'edificio, dovranno essere verificati per quanto concerne:

a)isolamento acustico normalizzato per via aerea fra ambienti adiacenti e sovrapposti;

b)isolamento acustico normalizzato tra ambiente interno e ambiente esterno;

c)rumorosità provocata dai servizi ed impianti dell'immobile;

d)rumori di calpestio.

73.3. Le misure atte a verificare i requisiti di cui al punto precedente devono essere effettuate in opera con la strumentazione e metodi di misura conformi alla normativa internazionale.

Per i parametri individuati e misurati come precedentemente descritto, gli indici di valutazione di isolamento acustico, che devono essere assicurati e dichiarati dal costruttore e dalla direzione lavori prima dell'autorizzazione all'uso della costruzione, a secondo della zona come definita dal Regolamento di Igiene e dal Piano di zonizzazione acustica, sono quelli riportati nella seguente tabella.

Zone	Pareti interne di confine con altri alloggi o con vani servizi	Pareti esterne		
		Con serramento	Senza serramento	Solette
Industriale				
I	40	35	45	42
Mista				
2	40	35	42	42
Residenziale				
3	40	32	40	42
Part. tutela	40	30	35	42

- 73.4 Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigiane, commerciali, industriali, ricreative, o che si trovano in zone con grosse concentrazioni di traffico, fermo restando il rispetto delle norme di cui al punto 2.8.8 del Titolo II° del Regolamento Locale di Igiene, devono essere previsti e realizzati accorgimenti tecnici a cura del costruttore o del titolare dell'attività, che consentano di ottenere indici di fonoisolamento maggiori di 10 dB rispetto ai valori della tabella di cui all'art. precedente.
- Dovranno altresì essere rispettate le norme vigenti circa i requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di pubblico intrattenimento e nei pubblici esercizi.
- 73.5. Se del caso, può essere imposto il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero le stesse essere dichiarate incompatibili con la destinazione e quindi disattivate.
- 73.6. Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, impianto termico, impianti di condizionamento ecc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni, anche esterni all'edificio, non deve superare i 25 dB (A) continui con punte di 30 dB (A).
- 73.7. Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari devono essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e si dovranno adottare tutti i possibili accorgimenti tecnici e comportamentali per eliminare ogni possibile causa di disturbo.
- 73.8. Gli apparecchi elettrodomestici (cappe, frigoriferi, cucine, lavastoviglie, lavatrici, ecc.) potranno essere usati nel periodo notturno, solo a condizione che non alterino la rumorosità nei locali degli alloggi contigui.
- 73.9 Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 70 dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.

#### **Articolo 74 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI**

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

- aerazione attivata o climatizzata, se necessario;
  - riscaldamento;
  - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventuali liquidi;
  - trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con non più di due piani (compreso il piano terra, anche se porticato);
  - protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
  - protezione dagli incendi.
- 74.2. Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:
- distribuzione dell'acqua calda negli spazi di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
  - distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
  - allontanamento dei gas combustibili.
- 74.3. L'installazione nei locali di apparecchi a gas e relativi collegamenti mobili è soggetta alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia e del Regolamento di Igiene.
- 74.4. Ogni edificio deve essere servito da un impianto di distribuzione di acqua potabile allacciato al pubblico acquedotto, realizzato in modo da garantire tutte le necessità degli utenti. Nel caso di impianti che per la loro natura ed utilizzo richiedono una assoluta continuità di servizio l'utente dovrà provvedere alla installazione di un adeguato impianto di riserva.
- L'erogazione dell'acqua mediante condotta a rete deve avvenire in modo diretto, senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti. Sono ammessi serbatoi chiusi di alimentazione parziale serviti da autoclavi negli edifici di oltre 3 piani nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani; in questo caso è vietata l'aspirazione diretta dalla rete pubblica.
- 74.5. La rete di distribuzione dell'acqua deve essere:
- di idoneo materiale e posata in opera in modo che sia facile verificarne e ripararne i guasti;
  - separata e protetta rispetto ai condotti di fognatura e posta al di sopra di questi nel caso di vicinanza e di incrocio delle relative tubazioni;
- 74.6. Nella progettazione degli impianti di distribuzione si deve tenere in massima considerazione ogni idoneo accorgimento atto a ridurre le possibili cause di rumorosità molesta.
- 74.7. Per l'approvvigionamento di acqua potabile nel caso di impossibilità di allacciamento al pubblico acquedotto, si richiamano le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene.
- 74.8. Per l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica la soluzione tecnica più idonea, la tensione di alimentazione e l'ubicazione dei punti di consegna e di misura sono stabiliti dall'Azienda Servizi Municipali in base alla situazione degli impianti esistenti nella zona e all'entità della potenza massima a disposizione.
- 74.9. Gli impianti e gli apparecchi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ne risultino agevoli la conduzione, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. Devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone addette od autorizzate:
- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;

-i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

In particolare per quanto riguarda la distribuzione dell'energia elettrica in edifici con più unità immobiliari la consegna e misura dovranno essere effettuate in apposito vano centralizzato, mentre nei casi di proprietà recintate i punti di consegna e di misura dovranno essere localizzati al limite della proprietà in idoneo manufatto, con accesso diretto dalla pubblica via. Le opere murarie o manufatti comunque necessari per l'alloggiamento delle apparecchiature di consegna e misura sono a carico del richiedente.

#### **Articolo 75 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'**

- 75.1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori od esalazioni in quantità tali da arrecare molestie o danno alle persone.
- 75.2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
- 75.3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte; devono inoltre essere adottate tutte le misure previste dal Regolamento di Igiene contro la penetrazione dei ratti, dei volatili e degli animali in genere.
- 75.4. Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
- 75.5. Gli edifici di abitazione devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
- 75.6. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani fuori terra (compreso il piano terreno, anche se porticato), fatta eccezione per quelli ad uso artigianale od industriale, devono fruire di accesso da almeno una scala di tipo chiuso su tutti i lati.
- 75.7. Gli impianti e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o loro parti, in condizioni normali, esalazioni fumi, vibrazioni.
- 75.8. Gli alloggi devono essere dotati di un ripostiglio, anche del tipo a soppalco.
- 75.9. I locali degli alloggi che fruiscono di aer illuminazione naturale diretta devono avere almeno uno dei serramenti che consenta l'affaccio e la comunicazione visiva con l'esterno.
- 75.10. I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo tale da consentire una razionale utilizzazione dei locali ed una funzionale collocazione dell'arredamento.
- 75.11. Al fine di rendere gli ambienti accessibili e fruibili da parte di persone fisicamente impedite si dovranno osservare, sia per le nuove costruzioni che per gli interventi sugli edifici esistenti, le norme vigenti ed il Regolamento di Igiene.

#### **Articolo 76 – REQUISITI DEGLI ALLOGGI**

- 76.1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare ed i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o quantomeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari ed anche le aree per il riposo notturno, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre le altre aree, ed

- in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.
- 76.2. In base alla previsione di una permanenza specifica di tipo continuativo o limitata nel tempo in ogni alloggio si distinguono:
- spazi di abitazione: sale di soggiorno, sale da pranzo, cucine, camere da letto;
  - spazi accessori: studi, sale da gioco, tavernette, sale di lettura, e assimilabili (sottotetti collegati direttamente con spazi abitativi).
  - spazi di servizio: gabinetti, bagni, lavanderie, cantine, disimpegni, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.
- 76.3. I requisiti di cui al presente titolo devono essere garantiti salvo diverse particolari regolamentazioni, anche per gli spazi commerciali, direzionali e laboratori a conduzione dei soli titolari, considerando gli stessi assimilabili agli spazi di abitazione.
- 78.4. Negli edifici esistenti o comunque abilitati all'uso, per interventi anche parziali di ristrutturazione, di ampliamento o comunque soggetti a rilascio di concessione od autorizzazione edilizia, possono essere consentite, su conforme parere della A.S.L. della Provincia di Sondrio, per esigenze tecniche documentabili nonché per vincoli urbanistici, soluzioni che, pur non soddisfacendo completamente le prescrizioni del presente titolo, comportano significativi miglioramenti igienico-sanitari.
- 78.5. In ogni caso, a motivata e documentata richiesta da parte degli interessati, possono essere adottate soluzioni tecniche diverse da quelle previste dalle norme del presente titolo, purché vengano garantiti i medesimi risultati ottenibili con la applicazione delle prescrizioni regolamentari.

#### **Articolo 77 - SUPERFICI E VOLUMI DEGLI ALLOGGI**

- 77.1. Ogni alloggio deve avere una superficie minima netta di mq. 25 per la prima persona e di ulteriori mq. 10 per ogni persona in più.
- La superficie netta di cui sopra è comprensiva degli spazi di abitazione e del servizio igienico con le caratteristiche di cui al successivo art. 80.3.
- 77.2. Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, i locali destinati ad abitazione od accessori non devono avere meno di mc. 21. Qualora però lo spazio definito sia destinato a camera da letto deve avere almeno mc. 24 se per una sola persona ed almeno mc. 38 se per due persone.
- 77.3. Un alloggio occupato da un numero di utenti superiore a quanto previsto ai sensi del presente articolo è da ritenersi antigienico e, qualora sussistano condizioni di sovraffollamento tali da determinare cause di insalubrità, inabitabile con i conseguenti effetti di cui all'art. 110.5. del presente Regolamento.
- 77.4. Per gli spazi con destinazione non residenziale, salvo diverse disposizioni regolamentari, i requisiti minimi di cui al presente articolo si intendono riferiti agli utenti che occupano permanentemente gli spazi medesimi.



## **Articolo 78 - ALTEZZA DEI LOCALI**

- 78.1. Ai fini del presente articolo l'altezza dei locali è definita quale rapporto tra il volume e la superficie del singolo spazio, fermo restando gli indici minimi e massimi di cui ai commi seguenti.
- 78.2. L'altezza media interna ponderale degli spazi di abitazione non deve essere inferiore a m. 2,70 salvo che si tratti di interventi di recupero dei sottotetti, per i quali è ammessa un'altezza di m. 2,40 da ponderare sull'intera unità immobiliare, garantendo per gli spazi di abitazione di cui al precedente art. 76.2. il rispetto dell'altezza media ponderale di m. 2,40. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,50. Per gli spazi accessori e di servizio l'altezza media interna non deve essere inferiore a m. 2,40 ed in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,50.
- 78.3. Nelle zone situate fra i m. 600 ed i m. 1000 sul livello del mare può essere ammessa, tenuto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia, una riduzione dell'altezza media fino a m. 2,55 per gli spazi di abitazione e m. 2,20 per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,50 per gli spazi di abitazione ed a m. 1,00 per gli spazi accessori e di servizio.
- 78.4. Nelle zone situate al di sopra di m. 1000 sul livello del mare può essere ammessa una riduzione dell'altezza media ponderale fino a m. 2,40 per gli spazi di abitazione salvo che si tratti di interventi di recupero dei sottotetti, per i quali è ammessa un'altezza media ponderale degli stessi di m. 2,10 ed a m. 1,90 per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,50 per gli spazi di abitazione e m. 1,00 per gli spazi accessori e di servizio.
- 78.5. Nelle situazioni di cui ai precedenti commi 78.3. e 78.4. sono proporzionalmente riducibili gli indici di cubatura stabiliti dal comma 77.2. Tale disposizione non si applica nel caso di interventi di recupero dei sottotetti.
- 78.6. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi stabiliti dal presente articolo devono essere chiusi, tenuto conto della destinazione del locale di appartenenza, mediante opere murarie od arredi fissi. L'uso consentito per questi spazi è esclusivamente quello di ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito e simili.
- 78.7. Negli edifici esistenti per i quali sono ammessi soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo è consentito, ai fini della conservazione dell'impianto strutturale e delle tipologia edilizia caratteristica del luogo, il mantenimento dei volumi e delle altezze originarie dei locali, a condizione che l'intervento nel suo insieme comporti un oggettivo miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie preesistenti, previo parere favorevole della A.S.L. della Provincia di Sondrio.
- 78.8. E' consentita la formazione di soppalchi, purché ammissibili ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., alle seguenti condizioni:  
-siano completamente aperti, sia per la parte sottostante che per quella soprastante, sui locali di appartenenza;

-l'altezza netta tra pavimento e soffitto finiti, sia per la parte sottostante che per quella soprastante, non sia inferiore a m. 2,10;

-la superficie del soppalco non sia superiore ad 1/3 (un terzo) della superficie del locale di appartenenza;

-i vani ricavati siano regolamentari per quanto riguarda l'aerazione e l'illuminazione ed inoltre le solette non limitino o riducano la funzionalità delle superfici finestrate;

-il soppalco sia dotato di parapetto di altezza non inferiore a m. 1,00.

Qualora l'altezza fra pavimento e soffitto finiti, sia per la parte sottostante che per quella soprastante, sia almeno di m. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere ½ (un mezzo) della superficie del locale di appartenenza.

Sono ammesse anche soluzioni intermedie, su parere favorevole della A.S.L. della Provincia di Sondrio; in ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le zone di accesso, non deve superare ½ (un mezzo) della superficie del locale di appartenenza.

#### **Articolo 79 - AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI**

- 79.1. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, gli alloggi dotati di un solo affaccio non devono essere orientati verso nord.

E' pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice Est/Ovest sia inferiore a 30°.

- 79.2. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni spazio di abitazione e accessorio possa avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

- 79.3. Possono usufruire di aerazione attivata o di climatizzazione gli uffici, i pubblici esercizi, i locali destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di aerazione, gli spazi di servizio e gli spazi non comportanti permanenza di persone.

Gli impianti di aerazione attivata o di climatizzazione devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e devono possedere tutte le caratteristiche richieste dal Regolamento Locale di Igiene.

- 79.4. I locali devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotti al loro interno non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle costruzioni.

Si ritiene che tali condizioni siano assicurate quando sia previsto per ogni alloggio doppio riscontro d'aria attraverso pareti diversamente orientate e siano assicurate per ciascun locale superfici finestrate, opportunamente posizionate, le cui parti apribili non siano inferiori ad 1/10 (un decimo) del piano di calpestio del locale stesso.

- 79.5. Nei corridoi e nei disimpegni che abbiano lunghezza superiore a m. 10,00 superficie superiore a mq. 20,00 non aperti su spazi di abitazione primaria, indipendentemente dalla presenza di

interruzioni, deve essere assicurata una adeguata ventilazione che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria almeno per il periodo d'uso.

Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura devono essere serviti da una canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio é destinato.

- 79.6. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti; dette canne possono funzionare in aspirazione naturale od in aspirazione attivata.
- 79.7. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.
- 79.8. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta o artificiale, oltre i locali descritti al comma 79.3., i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione e gli spazi comuni destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.
- 79.9. La superficie finestrata verticale utile delle pareti perimetrali esterne misurata convenzionalmente al lordo dei telai, non dovrà essere inferiore ad 1/8 (un ottavo) della superficie del piano di calpestio del locale illuminato, riducibile ad 1/10 (un decimo) in presenza di particolari condizioni climatiche.
- Nel calcolo della superficie finestrata utile non va compresa la eventuale parte inferiore fino ad una altezza di m. 0,60.
- Nel caso di finestre sottostanti aggetti (balconi, logge, gronde e simili) di sporgenza superiore a m. 1,20 relative a locali di profondità superiore a 2,5 volte l'altezza dal pavimento al voltino della finestra, deve essere previsto un adeguato incremento della superficie illuminante, in conformità alle prescrizioni del Regolamento di Igiene.
- 79.10. Le finestre e le superfici trasparenti di cui ai commi 79.4.e 79.9. devono prospettare direttamente verso spazi pubblici, cortili o spazi aperti regolamentari.
- 79.11. Negli edifici esistenti, negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, é ammesso il mantenimento di rapporti di aerazione ed illuminazione inferiori ai minimi prescritti come sopra, previo parere favorevole della A.S.L. della Provincia di Sondrio.
- 79.12. Le finestre devono essere dotate di vetri idonei a garantire i requisiti richiesti dalle norme in vigore in materia di contenimento energetico, condizionamento d'aria ed isolamento termico ed acustico.
- 79.13. Ogni spazio di abitazione, accessorio o di servizio deve essere munito di impianto elettrico permanente per la illuminazione artificiale, idoneo ad assolvere gli impegni visivi richiesti.
- 79.14. La superficie di un alloggio che non risultasse regolarmente aeroilluminata non può essere computata ai fini della definizione della superficie minima netta di cui all'art. 77.1.

#### **Articolo 80 - SERVIZI**

- 80.1. Ogni alloggio deve essere dotato di una cucina o di un vano di cottura per la preparazione degli alimenti; detto servizio deve avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche:
- superficie utile non inferiore a mq. 8,00 per i locali di cucina ed a mq. 3,00 per i vani di cottura;
  - superfici delle pareti perimetrali a vista piastrellate o rivestite di materiale liscio, lavabile ed impermeabile per una altezza non inferiore a m. 1,80;

-dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita almeno da lavello, frigorifero, apparecchio di cottura e riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni apparecchio di cottura idonea ad assicurare la raccolta dei vapori, gas ed odori ed il loro allontanamento fin oltre il tetto con apposita canalizzazione dotata di relativo comignolo;  
-regolamentare aeroilluminazione.

- 80.2. Ogni alloggio, anche se costituito di un solo locale, deve comprendere almeno uno spazio destinato a servizio igienico, dotato di vasca da bagno o doccia, lavabo, vaso e bidet ed aerato naturalmente.

Gli alloggi di oltre cinque locali o di superficie lorda superiore a mq. 120 devono disporre di un servizio igienico in più, dotato di almeno lavabo e vaso.

- 80.3. La superficie utile del primo servizio igienico di cui al precedente comma non deve essere inferiore a mq. 4,00, se gli apparecchi sono collocati in un unico vano; qualora gli apparecchi siano collocati in vani distinti si deve prevedere un adeguato incremento della superficie utile al fine di garantire una agevole fruibilità.

- 80.4. I locali destinati alle attività di cui all'art. 76.3. devono essere dotati di adeguati servizi igienici di uso esclusivo, con almeno un vaso ed un lavabo, quest'ultimo preferibilmente collocato nell'antigabinetto.

- 80.5. Il locale destinato a servizio igienico deve essere provvisto di aerazione naturale mediante finestra prospettante su spazio regolamentare di superficie non inferiore a mq. 0,50 od essere dotato di impianto di aspirazione attivata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di sei volumi/ora se in aspirazione continua, ovvero di dodici volumi/ora se in aspirazione attivata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno un ricambio per ogni utilizzazione dell'ambiente.

L'aspirazione attivata è consentita:

-per i servizi igienici dei locali destinati agli usi di cui all'art. 76.3.;

-per i servizi igienici degli alloggi per uno o due utenti virtuali e per quelli che siano obbligatori o facoltativi oltre il primo.

- 80.6. Tutti gli spazi destinati a servizio igienico devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche specifiche:

-pavimenti e pareti perimetrali sino ad una altezza di almeno m. 1,80 piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile, impermeabile, durevole e resistente;

-completa separazione con pareti permanenti da ogni altro locale;

-accesso da corridoi o disimpegni;

-comunicazione con locali adibiti a permanenza di persone esclusivamente mediante disimpegno (antigabinetto, antidoccia, ecc.) di superficie minima di mq. 1,00 e profondità minima di m. 1,00, fatta eccezione per i servizi igienici oltre il primo ad esclusivo servizio di singole camere da letto.

- 80.7. In tutti i locali aperti al pubblico (uffici, ristoranti, bar ecc.) devono essere riservati ai frequentatori servizi igienici dotati di lavabo, vaso ed eventuali orinatoi in numero adeguato alle necessità prevedibili. Detti servizi igienici devono essere separati dai locali adibiti a permanenza di persone mediante disimpegni aventi le caratteristiche di cui al comma 80.6.

## **Articolo 81 - LOCALI A PIANO TERRENO - SEMINTERRATI - SOTTERRANEI**

- 81.1. I locali siti a piano terreno per poter essere destinati ad abitazione, devono essere rialzati di almeno m. 0,15 dal piano di spiccato del marciapiede stradale o dal punto più elevato del terreno sistemato circostante e comunque dal piano del marciapiede perimetrale dell'edificio, quando al di sotto di detti locali non vi siano cantine o seminterrati. In tal caso si deve provvedere all'isolamento dal suolo mediante vespaio direttamente aerato, di altezza non inferiore a m. 0,50, con superficie di aerazione libera di almeno 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuita in modo che si realizzi una efficace circolazione dell'aria.
- 81.2. I muri dei locali di abitazione non possono essere direttamente addossati al terreno ma ne devono essere isolati tramite intercapedini, con relativo muro di sostegno, munite di adeguato impianto per lo smaltimento delle acque filtranti.
- 81.3. Possono essere ammesse, su conforme parere della A.S.L. della Provincia di Sondrio soluzioni tecniche alternative che garantiscano gli stessi requisiti igienici di cui ai precedenti commi.
- 81.4. Si intende per seminterrato un locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato, per sotterraneo un locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.
- 81.5. E' vietata in modo assoluto la destinazione ad abitazione dei locali di cui al precedente comma.
- 81.6. I locali di cui al comma 81.4. possono essere destinati ad uso che comporti la permanenza di persone, quali magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, cucine, servizi igienici, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, alle seguenti condizioni:
- abbiano caratteristiche dimensionali conformi a quelle previste dal presente Regolamento per le specifiche destinazioni;
  - siano dotati di dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che internamente una idonea impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici; detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali siano dotati di vespaio aerato di m. 0,50 di altezza, di pavimento continuo ed impermeabile, di muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, di resistenza termica pari o maggiore di 1 kcal./h./mq./C° sia per le pareti che per il pavimento, di indici di fonoisolamento rispondenti ai valori prescritti dal Regolamento di Igiene;
  - siano assicurate adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta in conformità alle prescrizioni del presente Regolamento o, qualora sia tecnicamente impossibile l'aeroilluminazione diretta, siano dotati di impianto di climatizzazione con le caratteristiche stabilite dal Regolamento di Igiene ed illuminazione artificiale che assicuri i requisiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso;
  - siano provvisti di scarico regolamentare delle acque di rifiuto;
  - siano provvisti di idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
  - siano adeguatamente isolate e protette le eventuali condutture;
- 81.7. Le aperture verso spazio pubblico dei seminterrati e dei sotterranei devono essere limitate allo stretto indispensabile.

Qualora dette aperture siano in confine con la sede stradale, devono essere realizzate nello zoccolo o nelle soglie delle luci dell'edificio, ad una altezza di almeno m. 0,10 sopra il piano di spiccato del marciapiede ed essere provviste di inferriata fissa o di rete metallica a maglia fitta.

- 81.8. E' vietata la realizzazione su spazi pubblici di griglie di aerazione diretta di locali sotterranei, salvo che vengano realizzate idonee intercapedini aventi larghezza di m. 0,80 munite di sistemi di allontanamento della acque filtranti.

#### **Articolo 82 - LOCALI SOTTOTETTO**

- 82.1 Fermo restando quanto stabilito dalla normativa Regionale vigente gli ambienti di sottotetto possono essere assimilati agli spazi previsti per le unità immobiliari se in essi sono rispettati i criteri dimensionali di altezza e superficie stabiliti dalla normativa Regionale Vigente.
- 82.2 La verifica della sussistenza della condizioni dovrà essere effettuata sullo spazio della intera unità immobiliare e non sui singoli ambienti quando confinati che potranno avere altezze minime inferiori.
- 82.3 Le condizioni di illuminamento e ventilazione di tali spazi dovranno tenere conto della specifica qualità della illuminazione zenitale e della collocazione delle aperture in relazione alle caratteristiche morfologiche della unità immobiliare.
- 82.4 In relazione ai requisiti di comfort con riferimento alla temperatura radiante delle superfici interne potrà essere suggerita l'adozione di sistemi di copertura ventilati consentendo variazioni dello spessore del pacchetto degli strati di copertura.
- 82.5 I locali sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza ponderale inferiore a mt. 2,40.

#### **Articolo 83 - LOCALI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE, DI DEPOSITO, COMMERCIALE E SIMILARI**

- 83.1. Gli edifici destinati all'uso generico di laboratorio, opificio, deposito, ove sia prevista permanenza continuativa di addetti od altro che si configuri come ambiente di lavoro sono soggetti al rispetto delle vigenti leggi in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, essi devono inoltre adeguarsi alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene.
- 83.2. Gli ambienti di lavoro devono essere ben riparati dagli agenti atmosferici e dall'umidità; quelli in ambiente chiuso devono avere una soffittatura e/o pareti laterali costituite da strutture murarie o di analoghe caratteristiche tali da assicurare il rispetto dei valori di termocoibentazione previsti per le abitazioni, in ogni punto dell'edificio, per qualsiasi tipo di lavorazione che vi si svolga.
- 83.3. Allo scopo di evitare la presenza di umidità all'interno degli ambienti di lavoro, il pavimento dei locali deve essere isolato dal terreno mediante cantina o vespaio regolarmente aerato di altezza non inferiore a m. 0,40.

Su conforme parere della A.S.L. della Provincia di Sondrio può essere consentita, per documentate esigenze tecniche, l'adozione di soluzioni alternative alla formazione della cantina o del vespaio.

Il pavimento degli ambienti di lavoro deve essere realizzato in materiale impermeabile resistente, di superficie continua, raccordata alle pareti con spigoli arrotondati, di facile pulizia e tale da evitare polverosità.

- 83.4. Negli ambienti di lavoro deve essere assicurata una superficie di illuminazione naturale pari ad 1/8 della superficie del pavimento se laterale, ad 1/10 se a livello della copertura, preferibilmente di tipo a shed.

Deve inoltre essere assicurata una superficie di aerazione naturale, apribile con comandi ad altezza d'uomo, non inferiore a 1/12 della superficie del pavimento; nella superficie di aerazione sono comprese anche le aperture di ingresso.

- 83.5. Tutte le fonti di rumorosità devono essere protette e le strutture dell'edificio devono assicurare in ogni caso un potere di fono-isolamento non inferiore ai 2/3 di quello richiesto per gli edifici di abitazione.

- 83.6. I locali sotterranei o semisotterranei o comunque carenti di aria e luce diretta possono essere adibiti al lavoro soltanto se, oltre a possedere gli altri requisiti previsti dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento, sono dotati di mezzi di aerazione, illuminazione e protezione dall'umidità riconosciuti idonei dalla A.S.L. della Provincia di Sondrio

- 83.7. Negli ambienti di lavoro non devono essere previsti sistemi di trasporto interno che utilizzino motori a scoppio; possono essere consentite operazioni di carico e scarico degli automezzi esclusivamente su spazi ove siano predisposti adeguati impianti di aspirazione ed allontanamento dei gas di scarico dei motori.

- 83.8. Le aree attorno agli edifici nei quali vengono esercitate attività produttive, di deposito, commerciali e similari devono essere opportunamente sistemate.

Gli spazi esterni destinati al deposito di materiali inquinanti devono essere convenientemente pavimentati con materiale impermeabile.

Devono essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, di dilavamento e di lavaggio in conformità alle prescrizioni delle vigenti leggi e del Regolamento di Igiene.

Gli edifici devono essere protetti dall'umidità per tutto il loro perimetro mediante formazione di un marciapiede impermeabile di larghezza minima di m. 0,70.

#### **Articolo 84 - AUTORIMESSE**

- 84.1. La progettazione, la realizzazione e l'esercizio delle autorimesse pubbliche e private sono soggetti alla prescrizioni delle vigenti norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

- 84.2. E' fatto divieto di far passare a vista nelle autorimesse tubazioni per la distribuzione di gas infiammabile.

- 84.3. Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali non combustibili idonei a garantire i necessari requisiti di isolamento acustico stabiliti dal Regolamento di Igiene e di resistenza al fuoco.

- 84.4. I pavimenti delle autorimesse devono essere impermeabili ed avere pendenza sufficiente per il convogliamento in collettori delle acque.

- 84.5. Le porte delle autorimesse devono avere feritoie in alto ed in basso, di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria

#### **Articolo 85 - FABBRICATI RURALI - STALLE - CONCIMAIE**

- 85.1. Per casa rurale o colonica si intende una costruzione destinata ad abitazione ed alla gestione di una azienda agricola e provvista dei necessari servizi.
- Le costruzioni rurali sono soggette, per la parte adibita ad abitazione, a tutte le norme relative ai fabbricati di abitazione contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento di Igiene.
- 85.2. Nella costruzione di case rurali devono essere attuati gli accorgimenti tecnici atti a separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale.
- Le stalle, le scuderie, gli ovili, i porcili, i pollai ed ogni altro ricovero per animali non devono avere alcuna comunicazione diretta con i locali di abitazione, né aperture a distanza inferiore a m. 3,00, misurati in orizzontale, da porte o finestre di locali di abitazione.
- Non è consentito destinare ad uso alloggio i locali soprastanti i ricoveri per animali.
- 85.3. Ogni abitazione deve essere dotata di acqua potabile.
- In mancanza di acquedotto pubblico l'approvvigionamento idrico deve essere assicurato da acqua di pozzo mediante impianto di sollevamento a motore e condotte a pressione; i pozzi devono essere convenientemente protetti da possibili fonti di inquinamento e l'acqua estratta deve essere sottoposta, a cura del proprietario, a periodici accertamenti chimici e batteriologici.
- 85.4. I locali dell'edificio rurale adibiti ad operazioni o manipolazioni agricole capaci di modificare negativamente l'aria confinata devono essere separati dai locali di abitazione mediante pareti divisorie permanenti impermeabili; nelle nuove costruzioni detti locali devono essere in corpi di fabbrica separati da quelli ad uso abitazione.
- Le aperture devono essere dotate di reticella di protezione per la difesa da roditori ed insetti.
- 85.5. Le nuove stalle per bovini dovranno rispondere ai sotto indicati requisiti minimi:
- cubatura minima mc. 17 per capo, per stalle costruite fino a 800 m.s.m.;
  - 15 mc./capo da 800 a 1500 m.s.m.;
  - 12 mc./capo per altezze superiori a 1500 m.s.m.
- Per le stesse classi di altitudine l'altezza minima della stalla dal piano della corsia dovrà essere rispettivamente di m. 3.00, m. 2.60 e m. 2.40.
- Comunque deve essere assicurato il rapporto minimo tra la superficie complessiva delle finestre e quella del pavimento pari a 1/20 per altezze superiori a 1000 mt. e 1/15 per altezze inferiori.
- I davanzali delle finestre devono essere a quota superiore a mt. 1.60.
- 85.6. Le nuove stalle devono essere approvvigionate di acqua potabile, dotate di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di efficienti protezioni contro gli insetti ed i roditori; devono inoltre essere agevolmente pulibili, lavabili e disinfettabili.
- Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, dotata di idonei scolari.
- Le stalle per vacche lattifere destinate alla grande produzione devono essere dotate di apposito locale di raccolta di deposito del latte, nonché di adeguati servizi igienici.
- 85.7. Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami debbono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta e rispettare, per il



recapito finale, le norme del Regolamento di Igiene. Devono essere collocati a valle e lontano dai pozzi di prelevamento o di qualsiasi altro serbatoio di acqua potabile, nonché a distanza di almeno m. 50,00 dalle abitazioni e di m. 45,00 dai confini della zona di appartenenza con quelli di altre zone di P.R.G. e comunque tale da non arrecare inconvenienti di nessun genere.

- 85.8. Le concimaie, oltre ad avere il fondo e le pareti impermeabili a doppia tenuta, devono sporgere dal suolo per impedire che in esse affluiscano le acque meteoriche; devono essere inoltre munite di chiusura a perfetta tenuta.
- 85.9. Nel caso in cui la stalla e le concimaie già esistenti arrechino disturbo o pregiudizio, sentito il parere dell'A.S.L. della Provincia di Sondrio il Comune potrà imporre il termine entro il quale dovranno essere eseguite le opere necessarie all'eliminazione degli inconvenienti.
- 85.10. I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di idoneo sistema di scolo in modo da evitare ristagni di acqua.
- 85.11. Gli immondezzai sono consentiti solo presso le abitazioni rurali sparse, ove non viene effettuato il servizio di raccolta dei rifiuti.  
Devono avere pavimento e pareti impermeabili, coperchio a tenuta e distare almeno m. 20,00 dalle porte e finestre dei locali di abitazione o di lavoro.
- 85.12. I pollai e le conigliaie devono essere aerati e mantenuti puliti: devono essere ubicati al di fuori delle aree urbanizzate, all'interno delle quali sarà ammesso solo un numero di capi limitato all'uso familiare (10 capi al massimo) e comunque a distanza dalle abitazioni vicine non inferiore a m. 10,00.
- 85.13. Le costruzioni rurali e relative pertinenze sono soggette, per quanto non stabilito con il presente articolo, alle prescrizioni del Regolamento di Igiene

#### **Articolo 86 - ABITAZIONI COLLETTIVE (COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI, ECC.)**

- 86.1. Tutti gli edifici destinati ad abitazione collettiva devono essere realizzati nel rispetto di tutti gli standard minimi richiesti da eventuali norme specifiche al riguardo, dal Regolamento di Igiene, oltre che da quelli richiesti per le singole abitazioni dal presente Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 87 - ALBERGHI, PENSIONI, LOCANDE**

- 87.1. Nella costruzione di alberghi, pensioni, e simili dovranno essere applicate tutte le prescrizioni del presente Regolamento Edilizio relative ai locali di abitazione.  
In particolare, il minimo dimensionamento deve corrispondere ai seguenti valori:
- camera ad un letto mc. 24 - mq. 8;
  - camera a due letti mc. 42 - mq. 14;
  - camera a più posti letto mc. 42 + 18 per ogni letto oltre il 2°;
  - camera a più posti letto mq. 46 + 6 per ogni letto oltre il 2°.
- 87.2. Nelle località ad altitudine superiore ai 700 mt. s.m., fermi restando i suddetti minimi di superficie, la cubatura può essere ridotta a:
- camera ad un letto mc. 23;
  - camera a due letti mc. 40;
  - camera a più letti mc. 40 + 17 per ogni letto oltre il secondo.

- 87.3. L'altezza minima netta delle camere non dovrà essere inferiore a m. 2,70, con possibilità di riduzione nei casi di cui ai precedenti artt. 78.3. - 78.4.
- 87.4. I requisiti di visitabilità ed accessibilità per le persone fisicamente impediti, stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali e statali, si applicano per gli esercizi alberghieri di nuova costruzione o in ristrutturazione con oltre dieci camere.
- 87.5. Per quanto non indicato nel presente articolo si dovrà fare riferimento alla vigente normativa di sicurezza, prevenzione incendi ed al Regolamento Locale di Igiene.

#### **Articolo 88 - LOCALI DI RITROVO E PER PUBBLICO SPETTACOLO**

- 88.1. I locali di cui al presente articolo devono rispettare le norme previste in materia di igiene e sicurezza previste dalla normativa nazionale in vigore, in particolare quelle dettate dalla Circolare del Ministero dell'Interno n° 16 del 05 febbraio 1951 e sue successive modifiche e integrazioni oltre a quanto di seguito previsto.
- Per quanto altro non previsto nel presente articolo sono fatte salve le norme generali del Regolamento Locale di Igiene.
- Restano altresì fatte salve le prescrizioni in materia della Commissione Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo nonché le norme di sicurezza e le competenze dei Vigili del Fuoco in proposito.
- 88.2. I teatri, i cinema e in genere tutti gli ambienti adibiti a pubblico spettacolo, ritrovo o riunioni, devono essere di adeguata cubatura in relazione al numero dei posti e devono inoltre essere ben ventilati, se occorre anche con mezzi meccanici e con impianti di condizionamento dell'aria. La cubatura dello spazio destinato agli spettatori non deve essere in ogni caso inferiore a mc. 4 per ogni potenziale utente.
- 88.3. Gli ambienti di cui al punto precedente possono essere realizzati anche in seminterrato o sotterraneo nel rispetto di quanto disposto dall'art. 81.6. e dalle norme del presente articolo.
- 88.4. Ogni locale di cui al precedente punto, deve essere provvisto di almeno due servizi igienici preferibilmente del tipo alla turca, con regolare antilatrina divisi per sesso fino a 200 possibili utilizzatori contemporanei del locale, con l'aggiunta di un ulteriore servizio igienico per ogni successivo incremento di cento possibili utenti.
- Gli edifici di cui al presente articolo devono possedere tutti i requisiti previsti per civili abitazioni dal presente Regolamento ad eccezione di quelli di aerilluminazione naturale diretta per il conseguimento dei quali si farà ricorso ad idonei impianti tecnici di ventilazione o condizionamento. Gli impianti di ventilazione devono assicurare un ricambio d'aria per una portata non inferiore a mc. 30 per persona ora.

#### **Articolo 89 - ESERCIZI PUBBLICI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

- 89.1. I locali facenti parte degli esercizi citati devono avere le seguenti caratteristiche generali:
- possedere idoneo spazio per il pubblico, dimensioni e numero dei locali adeguati al flusso dei clienti;
  - essere costruiti in modo da garantire una facile ed adeguata pulizia;

-essere idoneamente aerati, illuminati, umidificati e termoregolati, in modo naturale o artificiale così da evitare ogni condensazione di vapori o sviluppo di muffe.

L'aerazione deve essere assicurata con continuità, ricorrendo, ove necessario, a idonei mezzi di ventilazione sussidiaria e/o meccanica o ad idoneo impianto di condizionamento;

-non avere alcuna comunicazione diretta con il locale WC e essere convenientemente separati dai locali di abitazione. Deve essere previsto un ingresso autonomo e indipendente per locali di abitazione eventualmente adiacenti o sovrastanti.

- 89.2. In ogni caso l'esercizio delle attività che diano origine a scarichi, rifiuti, emissioni atmosferiche e/o rumorose deve essere conforme alle disposizioni vigenti in materia.
- 89.3. Tutti gli esercizi devono avere ingresso dalla pubblica via o comunque da spazio destinato e vincolato ad uso pubblico.
- 89.4. Nei bar caffè le sale con tavoli devono essere di superficie corrispondente ad almeno mq. 0,60 per posto, mentre le sale per ristorante non possono scendere sotto i mq. 1,20 per posto.
- 89.5. Per quanto riguarda gli esercizi di somministrazione di alimenti, devono essere previsti:
- a)un locale, esclusivamente destinato alla preparazione degli alimenti, di dimensioni adeguate alla superficie della sala di consumazione e all'attività svolta;
  - b)un locale o vano per la consumazione e deposito delle materie prime e/o prodotti;
  - c)celle o armadi frigoriferi;
  - d)un locale di somministrazione con le caratteristiche di cui al precedente punto 89.4.;
  - e)uno o più servizi igienici adeguati al numero del personale e riservati ad uso esclusivo dello stesso;
  - f)almeno un servizio igienico riservato al pubblico nel caso di locali di somministrazione con 50 posti con superficie uguale a 60 mq. (equivalente a 50 posti); devono, inoltre, essere previsti ulteriori servizi igienici ad uso del pubblico in ragione di un servizio per ogni aumento della superficie pari al doppio dell'ultimo aumento di superficie considerato. Il numero dei servizi igienici andrà, comunque, arrotondato per eccesso nel caso di aumento per frazioni di superfici considerate. Con più di un servizio igienico per il pubblico, va prevista anche la separazione per sessi diversi. Almeno un servizio igienico deve, comunque, essere conforme alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche;
  - g)un locale vano per i rifiuti solidi con idoneo e capace contenitore a tenuta;
  - h)vano lavaggio delle stoviglie;
  - i)un locale o vano per il deposito delle sostanze non alimentari;
  - l)spazi idonei alla eventuale collocazione degli abiti degli avventori, negli esercizi con capacità ricettiva superiore alle 50 persone;
  - m)docce, ove richieste, per il personale addetto.
- 89.6. I bar e le tavole fredde o assimilabili devono avere:
- a)un locale di preparazione e/o somministrazione che preveda spazi separati per ciascuna attività;
  - b)un locale o vano deposito;
  - c)servizi igienici per il pubblico secondo quanto prescritto al precedente punto 89.5., lettera f);
  - d)un servizio igienico ad uso esclusivo del personale.

- 89.7. Nei pubblici esercizi di nuova realizzazione od esistenti oggetto di ristrutturazione e/o adeguamento funzionale dovranno essere rispettate le norme di sicurezza, le norme antincendio e quelle relative al superamento delle barriere architettoniche.

## ***TITOLO TERZO***

### **CAPO IV°**

# **NORME RELATIVE ALL'AMBIENTE URBANO ED AL DECORO EDILIZIO**



#### **Articolo 90 – DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE E PRIVATE**

- 90.1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
- 90.2. L’inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi, ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
- a) sviluppo della specie in relazione all’ampiezza dell’asse stradale, delle piazze, dei parcheggi, ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell’apparato radicale;
  - e) resistenza all’inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
- 90.3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
- 90.4. La distanza delle alberature rispetto ai confini degli spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata, oltre che alle distanze legali minime, con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.
- 90.5. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
- 90.6. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
- 90.7. Alla base delle piante e per una superficie rapportata allo sviluppo dell’apparato radicale del tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l’impermeabilizzazione del terreno.
- 90.8. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né manufatti di altra natura anche per periodi temporanei.
- 90.9. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
- 90.10. Fatta salva la natura autorizzativa degli interventi sul patrimonio arboreo degli ambiti a vincolo paesaggistico e ambientale, gli interventi di manutenzione, integrazione, abbattimento e sostituzione degli esemplari arborei presenti in aree private a vincolo urbanistico (Artt. 3.2.2.3 - 3.2.2.4 - 3.2.2.5 - 3.3.1.7 - 3.3.9 - 3.3.10 - 5.5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente) sono soggetti ad autorizzazione da rilasciarsi previa presentazione di perizia tecnica, completa di indagine vegetazionale redatta da un Agronomo, naturalista o altro esperto in materia, corredata da idonea documentazione fotografica.

#### **Articolo 91 – CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE**

- 91.2. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- 91.3. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole devono sempre essere posizionate e realizzate a seguiti di esplicito provvedimento di assenso.

#### **Articolo 92 – PASSAGGI PEDONALI**

- 92.1. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
- 92.2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo.
- 92.3. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a mt. 2.00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
- 92.4. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

#### **Articolo 93 – PERCORSI CICLABILI**

- 93.1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di mt. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

#### **Articolo 94 – DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO**

- 94.1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 03 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
- 94.2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
- 94.3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.



- 94.4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
- 94.5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
- 94.6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
- 94.7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo, ove tecnicamente possibile, cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

#### **Articolo 95 – RETI DI SERVIZI PUBBLICI**

- 95.1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
- 95.2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
- 95.3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

#### **Articolo 96 – VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI**

- 96.1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas. ecc.), da costituirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
- 96.2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
- 96.3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione dell'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G..
- 96.4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

#### **Articolo 97 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE**

- 97.1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

## **Articolo 98 - ASPETTO DEI FABBRICATI**

- 98.1 Tutti i fabbricati di nuova costruzione o modificati devono avere un aspetto appropriato alle località ed all'ambiente in cui sorgono.
- Tutti i prospetti devono presentare una soluzione architettonica debitamente armonizzata con i prospetti degli edifici vicini, con speciale riguardo, se del caso, alla importanza architettonica di questi.
- 98.2. Tutti i muri di nuova costruzione o rinnovati, compresi i muri di sostegno e di cinta, sia visibili da spazio pubblico che interni, devono essere intonacati e tinteggiati o trattati con idonei rivestimenti protettivi, salvo quelli che, per la natura dei materiali impiegati (cemento armato, pietra naturale a vista, laterizi da esterni ecc...), non richiedano alcun rivestimento.
- 98.3. I proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato fabbricati in tutte le loro parti ed in particolare i prospetti, le fronti, le gronde, i canali di gronda, i fumaioli ed i camini, i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti di tutti i luoghi di uso comune, per quanto riguarda gli intonaci, le tinteggiature, gli infissi e le vernici.
- 98.4. Il Comune può ordinare il rinnovamento delle parti esterne di quegli edifici e di quei muri che, per il loro stato, fossero giudicati indecorosi. A tale scopo viene notificata ai proprietari una ingiunzione che stabilisce il tempo concesso per l'esecuzione dei lavori, decorso il quale il Comune può provvedere a spese degli inadempienti.
- 98.5. L'esecuzione di pitture figurative ed ornamentali di qualsiasi genere sui muri visibili da spazi pubblici od aperti al pubblico transito, nonché il restauro di quelle esistenti, sono subordinati ad autorizzazione. Devono essere allo scopo presentati i relativi disegni, con l'indicazione dei colori impiegati, ed idonea documentazione fotografica a colori.
- 98.6. Lo zoccolo degli edifici deve essere eseguito o rivestito in pietra, cemento martellinato o strollato.
- 98.7. Qualora un edificio esistente caratterizzato da una soluzione estetico-architettonica unitaria, venga frazionato in due o più proprietà, possono essere consentiti soltanto quegli interventi che non ne rendano manifesto il frazionamento e che comunque non ne alterino l'omogeneità stilistica e dei materiali.
- 98.8. I muri nudi di frontespizio, sia esistenti che di nuova costruzione, devono essere trattati con le stesse modalità costruttive e con gli stessi materiali delle facciate degli edifici ai quali appartengono; devono inoltre essere mantenuti in buono stato a cura e spese dei proprietari.
- 98.9. I lavori di manutenzione, anche solo ordinaria, da eseguirsi in edifici di particolare interesse monumentale e vincolati ai sensi del D.Lgs n°490 del 29.10.1999 devono essere approvati preventivamente dalla Soprintendenza ai Monumenti.
- 98.10 Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si rimanda al piano del colore di parte del centro storico (adottato e approvato con Deliberazione C.C. n° 106 del 13.12.1999) ed in particolare alle norme tecniche di attuazione dello stesso, che con la suddetta deliberazione sono state estese agli edifici di rilevanza architettonica e ambientale, assoggettati dalle N.T.A. del P.R.G. Vigente a particolari prescrizioni costruttive (Artt. 5.4.1 – 5.4.2 – 5.4.3)

#### **Articolo 99 - COLLOCAZIONE DI INSEGNE, TENDE SOLARI, TARGHE E SIMILI**

- 99.1. La facciata dei fabbricati di nuova costruzione e di quelli ampliati o ristrutturati che comprendono locali destinati ad attività commerciali, artigianali o similari deve essere predisposta per la collocazione delle relative insegne. Le insegne, le tende solari e simili, quando non siano collocate all'interno dei contorni delle vetrine, devono essere installate negli spazi riservati allo scopo e già previsti in sede di progettazione.
- 99.2. Nelle zone omogenee "AS" ed "AF" le insegne, le tende solari e simili devono essere collocate all'interno dei contorni delle vetrine, evitando la sovrapposizione, anche parziale, ad importanti elementi costitutivi degli infissi quali lunette superiori provviste di inferriate, foderine inferiori, montanti laterali, ante ecc...
- 99.3. La materia concernente i mezzi pubblicitari ed i relativi impianti da collocare o collocati lungo le strade o in vista di esse e comunque su aree pubbliche o di uso pubblico è disciplinata da apposito Regolamento approvato con Delibera C.C. n° 34 del 06.04.2001 sulla base delle disposizioni di carattere generale contenute nel Decreto Legislativo 30.04.1992 n° 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni e nel relativo Regolamento di Esecuzione.
- 99.4. L'autorizzazione per l'installazione di nuove insegne per la medesima attività commerciale, artigianale ecc... nell'ambito di uno stesso edificio, è subordinata alla regolarizzazione delle eventuali insegne preesistenti irregolari.
- 99.5. Le lapidi poste sulle facciate delle case, anche private, a ricordo o commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono inamovibili, salvo autorizzazione del Comune.

#### **Articolo 100 - NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI, INDICATORI E ALTRI**

##### **APPARECCHI**

- 100.1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico ed i relativi subalterni da apporre a spese del proprietario. In caso di nuova costruzione i numeri civici vengono assegnati contestualmente al rilascio della licenza d'uso.
- 100.2. Gli eventuali oneri per le variazioni delle numerazione civica notificate al proprietario sono a carico del proprietario stesso.
- 100.3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad una altezza variabile da 2 a 3 metri e deve essere mantenuto nella stessa posizione a cura del proprietario.
- 100.4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso, di sostituzione o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione Comunale gli indicatori rimossi, nel termine di quindici giorni.
- 100.5. Nei fabbricati condominiali costituiti da uno o più edifici, dovrà essere apposto, a cura dell'amministratore, un cartello nell'atrio di ingresso contenente la denominazione del condominio, il nominativo ed il recapito dell'amministratore.
- 100.6. L'amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sulle facciate degli edifici, senza alcun onere a carico del proprietario:

- 100.6.1. le targhe contenenti l'indicazione della toponomastica delle aree pubbliche;
  - 100.6.2. i cartelli per segnalazioni stradali;
  - 100.6.3. le piastrelle e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti ecc...;
  - 100.6.4. le mensole, i ganci, le cordine, le paline, i tubi, i cavi, gli appoggi di lampade per la pubblica illuminazione e di attrezzature di interesse pubblico in genere;
  - 100.6.5. i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
  - 100.6.6. i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili;
  - 100.6.7. i sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - 100.6.8. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.
- 100.7. Le targhe delle vie, le piastrelle, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
- 100.8. Nell'esercizio delle facoltà di cui al presente articolo devono essere salvaguardati la sicurezza e le esigenze degli utenti degli edifici.
- 100.9. Le installazioni sopra elencate non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o pericolo per i pedoni.
- 100.10. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Comune o all'Ente interessato, che prescrivono le cautele del caso. L'eventuale ripristino di installazioni distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario è a totale carico del proprietario stesso.
- 100.11. Le installazioni di cui al presente articolo possono essere applicate sulle facciate di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano soluzioni alternative; in questo caso devono essere adottate tutte le precauzioni atte a salvaguardare l'integrità delle costruzioni stesse ed il loro aspetto architettonico.
- 100.12. La manutenzione delle installazioni elencate nel presente articolo, nonché delle parti delle costruzioni da esse direttamente interessate, è a carico degli Enti o privati installatori.

#### **Articolo 101 - INFISSI**

- 101.1. Tutte le aperture e gli accessi a negozi o ad altri locali direttamente da spazi pubblici devono essere muniti di serramenti che non si aprano né sporgano verso l'esterno.
- 101.2. Qualora l'apertura verso l'esterno sia obbligatoria per ragioni di sicurezza, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad eliminare ogni possibilità di inconvenienti o pericoli.
- 101.3. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano verso l'esterno fino all'altezza di m. 2,50 sopra il piano di spiccato del marciapiede.
- 101.4. E' vietata la chiusura delle porte e delle finestre di cui sopra con ante trasportabili.
- 101.5. Le griglie ed i controvetri dei piani superiori, apribili verso l'esterno, devono essere stabilmente fissati al muro od al telaio maestro delle finestre in modo da assicurare ogni garanzia di sicurezza.

### **Articolo 102 SPORTI, BALCONI, SOVRASTRUTTURE**

- 102.1. Le decorazioni e modanature architettoniche degli edifici e gli infissi di qualsiasi genere fino all'altezza di m. 4,00 dal piano di spiccatto del marciapiede stradale non devono sporgere più di cm. 5 sul suolo pubblico.
- 102.2. Lo zoccolo degli edifici e delle recinzioni non può occupare suolo pubblico.
- 102.3. Le pensiline, i balconi sia aperti che chiusi (bow-windows) ed ogni altro sporto devono avere l'intradosso ad altezza non inferiore a m. 4,20 dal piano di spiccatto del marciapiede stradale, sia che aggettino su spazi pubblici od aperti al pubblico transito, che su fasce di rispetto lungo le strade.
- 102.4. L'aggetto su suolo pubblico destinato alla mobilità pedonale di logge, balconi, gronde, pensiline e sporti aperti in genere è consentito a condizione che la distanza minima di tali strutture dal ciglio dello spazio viabile sia di ml. 0,50 e l'altezza minima di tali strutture dal piano pedonabile sia di ml. 2,70.
- 102.5. I tendoni solari sono assentibili alle stesse condizioni del punto precedente. ma con un'altezza minima delle strutture dal piano pedonabile di ml. 2,50. Le loro appendici e meccanismi non potranno essere posti ad altezza inferiore a m. 2,20 dal piano pedonabile.
- 102.6. Ove non ostacolino l'illuminazione e l'aerazione regolamentare dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione a porre tende nel vano delle arcate o nelle luci dei portici. In tal caso le tende devono uniformarsi per materiali, forma, colori e decorazioni alle istruzioni impartite nel caso specifico dal Comune.
- 102.7. I balconi chiusi aggettanti su spazio pubblico devono avere dagli edifici confinanti una distanza non inferiore a m. 3,00.
- 102.8. In nessun caso gli sporti possono superare la misura di m. 1,20 se insistono su spazi pubblici od aperti al pubblico transito o su fasce di rispetto lungo le strade.
- 102.9. Nelle strade larghe meno di m. 6,00 è vietata la costruzione di qualsiasi sporto, eccezion fatta per le gronde.
- 102.10. Anche gli edifici che prospettano su area di proprietà privata ma aperta al pubblico transito sono soggetti alle prescrizioni del presente articolo.
- 102.11. Negli interventi di recupero di cui ai precedenti articoli 3-4-5-6 è ammessa la conservazione degli sporti già esistenti ed anche la loro ricostruzione ai fini del mantenimento dei caratteri tipologici degli edifici esistenti ed a condizione che non costituiscano a giudizio dell'Amministrazione Comunale pericolo alla viabilità.
- 102.12. Ai fini dell'applicazione del presente articolo per suolo pubblico si intendono oltre gli spazi già di proprietà o uso pubblico anche quelli destinati a divenire tali per effetto del P.R.G. o dei suoi piani attuativi o per effetto dell'intervento edilizio che li contempla.

### **Articolo 103 - MARCIAPIEDI - PORTICATI**

- 103.1. La larghezza minima dei marciapiedi di nuova formazione soggetti a servitù di pubblico transito è di m. 1,50.

- 103.2. Per i marciapiedi esistenti e per quelli da realizzare su strade esistenti è fatta salva la facoltà del Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia, di consentire larghezze inferiori qualora l'esecuzione nel rispetto della norma, presenti documentate difficoltà od inconvenienti.
- 103.3. La larghezza minima dei porticati di nuova formazione soggetti a servitù di pubblico transito è stabilita caso per caso, sentito il parere della Commissione Edilizia e non può comunque essere inferiore a m. 2,50 netti interni.
- 103.4. I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente, a loro totale cura e spese, i marciapiedi su aree di loro proprietà che, per loro scelta o per convenzione urbanistica siano adibite a pubblico transito.
- 103.5. La manutenzione ordinaria è a totale cura e spese dell'Amministrazione Comunale, mentre l'onere per la manutenzione straordinaria è addebitato ai proprietari.
- 103.6. La pavimentazione dei porticati soggetti a servitù di pubblico transito imposta dall'Amministrazione Comunale è soggetta alla stessa regolamentazione stabilita per i marciapiedi. I materiali da impiegare per la pavimentazione di detti porticati devono essere autorizzati dal Comune.
- 103.7. Le livellette per la pavimentazione dei marciapiedi e di ogni altro pubblico passaggio devono essere richieste dai proprietari e stabilite in luogo a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Articolo 104 – ACCESSI E PASSI CARRABILI**

- 104.1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici; l'accesso è consentito da quello di minor traffico.
- 104.2. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito quando lo spazio privato non consenta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
- 104.3. Non è consentito l'accesso ai parcheggi, autorimesse, negozi, laboratori, depositi e simili mediante passi carrabili multipli.
- 104.4. Qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.
- 104.5. E' concessa, a spese e a cura dell'edificante, la apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati, alle seguenti condizioni:
- la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a ml. 3,50 e superiore a ml. 6,50;
  - la distanza del passo carraio da altro passo carraio non deve essere inferiore a ml. 1,50;
  - l'accesso deve avere andamento pianeggiante (con un massimo di pendenza del 5%) per una profondità dal ciglio dello spazio pubblico di ml. 4,00 ed interamente sulla proprietà privata;
  - gli eventuali cancelli o barriere devono essere posizionati al di fuori dello spazio pianeggiante di cui sopra e devono avere apertura nello spazio privato;
  - la distanza del passo carrabile dall'intersezione tra due spazi pubblici percorsi da traffico veicolare non deve essere inferiore a m. 12,00, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;

- 6.la distanza dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m. 0,75 salva la facoltà della Commissione Edilizia di consentire altre soluzioni, purché sia garantita la sicurezza e salvaguardato l'aspetto estetico;
- 104.6. Il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma precedente, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta fuori della sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso.
- 104.7. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico limitato.
- 104.8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

#### **Articolo 105 – STRADE PRIVATE**

- 105.1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
- 105.2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale.

#### **Articolo 106 – ILLUMINAZIONE ESTERNA**

- 106.1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata in fase di progetto o di appalto sono eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico; per quelli in fase di esecuzione, è prevista la sola obbligatorietà di sistemi non disperdenti luce verso l'alto, ove possibile nell'immediato, fatto salvo il successivo adeguamento. Sono considerati antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico solo gli impianti aventi un'intensità luminosa massima di 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre; gli stessi devono essere equipaggiati di lampade con la più alta efficienza possibile in relazione allo stato della tecnologia; gli stessi inoltre devono essere realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, e devono essere provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro le ore ventiquattro, l'emissione di luce degli impianti in misura non inferiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività.
- 106.2. Non sono soggetti alle prescrizioni di cui alle presenti norme gli impianti per le manifestazioni all'aperto con carattere di temporaneità, per i cantieri di lavoro, per l'illuminazione di

monumenti, edifici o siti monumentali tutelati dalla normativa in materia di beni culturali e gli impianti sportivi, privilegiando comunque sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso.

#### **Articolo 107 - SISTEMAZIONE E RECINZIONE VERSO GLI SPAZI PUBBLICI**

- 107.1. Gli spazi inedificati compresi in zone edificabili secondo il P.R.G. devono essere convenientemente sistemati e non possono essere utilizzati come depositi di rifiuti o di materiali abbandonati alla rinfusa; é obbligatoria la loro delimitazione verso gli spazi pubblici, anche con soluzioni di carattere provvisorio, purché decorose.
- 107.2. Nel caso di inottemperanza alle prescrizioni di cui sopra il Comune può provvedere all'esecuzione d'ufficio, a spese dell'inadempiente.
- 107.3. Gli spazi liberi di pertinenza degli edifici di nuova costruzione devono essere delimitati verso gli spazi pubblici. Se la delimitazione verso gli spazi pubblici o privati é realizzata mediante recinzione, questa deve essere di altezza non superiore a m. 2,00 e costituita da cancellata in legno o in ferro o in rete metallica su muretto di altezza non superiore a m. 1,00 e comunque tale da permettere la più ampia visibilità da e verso l'esterno.
- 107.4. E' fatta salva comunque la facoltà del Comune, sentita la Commissione Edilizia, di accogliere o richiedere, per documentate esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative, sia per quanto riguarda l'altezza che le caratteristiche costruttive.
- 107.5. Le recinzioni devono rispettare gli allineamenti di P.R.G. e nessuna loro parte, neppure in sottosuolo, deve insistere su spazio pubblico.
- 107.6. Le recinzioni possono essere realizzate con siepi di arbusti, piante, cespugli e simili; é ammesso porre davanti o dietro le siepi strutture di recinzione che abbiano una altezza massima complessiva non superiore a ml. 2,00.
- 107.7. Le recinzioni degli spazi di pertinenza di complessi produttivi industriali o artigianali devono rispettare le norme di cui ai commi 107.3., 107.6. con la precisazione che le strutture di recinzione possono essere di altezza complessiva di ml. 2,50 nei soli casi di rispetto di norme per la sicurezza antincendio.
- 107.8. Nelle norme di zone del P.R.G. o nelle norme dei Piani Attuativi possono essere inserite disposizioni specifiche anche in deroga alle norme del presente articolo.
- 107.9. Il suolo degli spazi liberi deve essere sistemato in modo da permettere lo scolo delle acque e pavimentato con materiale resistente ed impermeabile per una fascia perimetrale attorno agli edifici larga almeno m. 0,90 e posta ad una quota inferiore a m. 0,15 rispetto al piano del pavimento di locali, in modo da impedire l'infiltrazione di acqua lungo i muri.  
Sono consentite soluzioni alternative che garantiscano pari requisiti di protezione dei muri dall'umidità.  
La superficie non pavimentata deve essere sistemata in modo da non dare luogo alla formazione di ristagni di acqua.
- 107.10. Nel caso di interventi edilizi, prima del rilascio della licenza d'uso tutta l'area di pertinenza dei fabbricati interessati, ultimati i lavori, deve risultare libera da ogni materiale di risulta e dalle attrezzature di cantiere e sistemata in conformità ai progetti concessi od autorizzati.



## ***TITOLO QUARTO***

# **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**



#### **Articolo 108 - NORME TRANSITORIE GENERALI**

- 108.1. Il Comune ha facoltà per motivi di interesse pubblico, di prescrivere la rimozione delle strutture occupanti suolo pubblico o su questo aggettanti, autorizzate ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti all'epoca della costruzione degli edifici ai quali appartengono, ma in contrasto con le prescrizioni del presente Regolamento e che arrechino danno o pregiudizio all'utilizzo di suolo pubblico, salva corresponsione delle indennità eventualmente spettanti al proprietario.
- 108.2. La rimozione delle strutture di cui al precedente comma, quali gradini, sedili, paracarri, latrine, canalizzazioni, tettoie, sovrappassi, imposte di porte e finestre aprenti al piano terreno verso l'esterno, é obbligatoria in occasione di interventi edilizi, esclusi quelli di ordinaria manutenzione, sugli edifici o loro parti interessati dalle strutture citate.
- 108.3. Il Comune ha facoltà, nel caso di rettifiche di allineamenti stradali o di demolizioni che espongano alla pubblica vista edifici o parti di essi indecorosi sotto l'aspetto estetico e manutentivo, di ingiungere al proprietario le opportune sistemazioni, da eseguire previo conseguimento della relativa autorizzazione o concessione. Nel caso di inottemperanza il Comune può provvedere d'ufficio, a spese dell'inadempiente.

#### **Articolo 109 - APPLICAZIONE DELLE NORME AGLI EDIFICI ESISTENTI -**

##### **ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI**

- 109.1. Le norme del presente Regolamento non si applicano alle situazioni fisiche esistenti già concesse od autorizzate o comunque conformi alla normativa vigente all'atto della concessione od autorizzazione.
- 109.2. Le situazioni fisiche in contrasto con il presente Regolamento non concesse od autorizzate o comunque non conformi alla normativa vigente all'atto della concessione od autorizzazione devono adeguarvisi in occasione di interventi edilizi che li riguardino in tutto o in parte, esclusi quelli di ordinaria manutenzione, compatibilmente con la qualità delle opere previste e con l'incidenza dei costi di adeguamento in rapporto al costo complessivo delle opere stesse.
- 109.3. Per esigenze tecniche documentabili sono ammesse deroghe agli specifici contenuti in materia di igiene della presente normativa, purché le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari.
- 109.4. Le deroghe di cui al comma precedente vengono concesse con l'atto autorizzativo di concessione, su conforme parere espresso dal competente servizio dell'A.S.L. della Provincia di Sondrio.
- 109.5. Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento deve essere provveduto da parte degli interessati:
- 109.5.1. alla posa in opera delle gronde e dei pluviali negli edifici in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico transito che ne siano sprovvisti;
  - 109.5.2. allacciamento dei pluviali alla fognatura pubblica, ove questa esista.
- 109.6. Contestualmente ad interventi edilizi che eccedano la manutenzione ordinaria devono essere regolarizzati od eliminati:
- i gabinetti interni comunicanti direttamente con locali abitabili o sprovvisti di finestra regolamentare o di ventilazione attivata;

- i gabinetti accessibili dal vano scala sprovvisti di antigabinetto;
- i gabinetti comuni a più appartamenti;
- i gabinetti esterni o pensili con accesso da spazio comune;
- i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

#### **Articolo 110- ABITAZIONI ANTIGIENICHE ED INABITABILI**

- 110.1. Un alloggio é da ritenersi antigienico quando vi si riscontrino una o più delle seguenti caratteristiche:
- sia privo di servizi igienici propri ed incorporati nell'alloggio stesso;
  - presenti tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa ed igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione;
  - presenti inadeguato impianto di riscaldamento;
  - i locali di abitazione di cui all'art. 76.2. presentino requisiti di superficie minima netta complessiva e di altezza compresi fra il 90% ed il 100% di quelli previsti dagli artt. 77 e 78 del presente Regolamento.
- 110.2. La dichiarazione di alloggio antigienico é certificata dal responsabile della A.S.L. della Provincia di Sondrio previo accertamento tecnico.
- Il Comune ha facoltà di ingiungere al proprietario di provvedere alle opportune opere di regolarizzazione e riqualificazione, assegnando un termine, non superiore a sei mesi, per l'inizio dei lavori.
- 110.3. Un alloggio dichiarato antigienico, una volta libero, non può essere rioccupato se non dopo che il competente servizio dell'A.S.L. della Provincia di Sondrio abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di antigienicità.
- 110.4. Il Comune ha facoltà di dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per gravi carenze igieniche e di sicurezza, sentito il parere o su richiesta della A.S.L. della Provincia di Sondrio.
- Un alloggio é da ritenersi inabitabile quando vi si riscontrino una o più delle seguenti caratteristiche:
- le condizioni di degrado siano tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - l'alloggio sia improprio (ad esempio: soffitta, seminterrato, rustico, box);
  - manchi di impianto di riscaldamento;
  - presenti requisiti di superficie minima netta complessiva e di altezza dei locali inferiori al 90% rispetto a quelli previsti dagli artt. 77 e 78 del presente Regolamento;
  - manchi la disponibilità di servizi igienici;
  - manchi la disponibilità di acqua potabile;
  - manchi la disponibilità di servizio cucina.
- 110.5. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Comune e non può essere rioccupato se non dopo che siano stati eseguiti gli opportuni interventi di risanamento e sia stata rilasciata la nuova licenza di abitabilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.
- 110.6. Qualora sia documentatamente dimostrata l'impossibilità di esecuzione delle opere necessarie ad eliminare i motivi di antigienicità ed inabitabilità, compatibilmente con l'incidenza dei costi

dell'intervento, il proprietario può richiedere l'autorizzazione alla demolizione, sempre che si tratti di edifici non soggetti a tutela.

- 110.7. Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinatogli e non provveda alla demolizione, il Comune ha la facoltà di procedere alla espropriazione dello stabile per motivi di pubblica utilità (risanamento igienico dell'abitato) o di far eseguire i lavori d'ufficio a spese dell'inadempiente.
- 110.8. Tale facoltà può non essere esercitata per gli alloggi realizzati prima del 1975 e per quelli oggetto di condono edilizio.

#### **Articolo 111 - OBBLIGO DI OSSERVANZA DELLE NORME DEI REGOLAMENTI COMUNALI**

- 111.1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, in tutti gli interventi soggetti al rilascio di concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività, asseverazione si devono osservare le prescrizioni del Regolamento di Igiene, del Regolamento per lo scarico delle acque di rifiuto, del Regolamento per il servizio di acqua potabile, del Regolamento per il servizio di raccolta e trasporto dei rifiuti solidi urbani o di ogni altro regolamento comunale e disposizioni legislative statali.

#### **Articolo 112 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 112.1. Il presente Regolamento assume efficacia dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di deposito dello stesso presso la Segreteria Comunale.
- Da tale data resta abrogata ogni disposizione contraria a quelle contenute nel presente Regolamento o con questo incompatibile, che fosse prescritta da altri regolamenti comunali.

#### **Articolo 113 - DURATA E MODIFICHE AL REGOLAMENTO**

- 113.1. Il presente Regolamento resterà in vigore fino a quando, per ragioni contingenti che lo richiedano (es. evoluzione legislativa, varianti generali al P.R.G. vigente, ...), l'Amministrazione Comunale non decida di modificare in tutto o in parte lo stesso.
- 113.2. Le modifiche al Regolamento sono soggette allo stesso procedimento formale seguito per la sua approvazione.

#### **Articolo 114 - RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E N.T.A. DEL P.R.G.**

- 114.1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
- In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di P.R.G., al fine di collocare correttamente nel Regolamento stesso norme impropriamente ubicate nel P.R.G.. In tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del Regolamento può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lettera i) della L.R. 23/1997, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/1997.



# INDICE

## **TITOLO PRIMO**

### **NORME GENERALI E PROCEDURALI - TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI**

ART. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio	pag.	3
ART. 2 - Interventi di manutenzione ordinaria		3
ART. 3 - Interventi di manutenzione straordinaria		4
ART. 4 - Interventi di restauro e risanamento conservativo		5
ART. 5 - Interventi di ristrutturazione edilizia		6
ART. 6 - Interventi di ristrutturazione urbanistica		7
ART. 7 - Interventi di nuova costruzione		7
ART. 8 - Interventi edilizi diversi		8
ART. 9 - Interventi per opere minori		8
ART. 10 - Interventi sulle aree di pertinenza		
9		
ART. 11 - Interventi per manufatti provvisori		10
ART. 12 - Interventi di emergenza		10
ART. 13 - Interventi di variazione della destinazione d'uso		11
ART. 14 - Soggetti legittimati a presentare le istanze		11
ART. 15 - Modalità per la redazione delle domande di concessione ed autorizzazione edilizia		12
ART. 16 - Modalità per la compilazione dei progetti		12
ART. 17 - Preprogetto		15
ART. 18 - Procedure per il rilascio della concessione edilizia		16
ART. 19 - Procedure per il rilascio della autorizzazione edilizia		17
ART. 20 - Procedure per la D.I.A.		18
ART. 21 - Onerosità della concessione edilizia		18
ART. 22 - Opere soggette a concessione edilizia gratuita		19
ART. 23 - Effetti e validità della concessione edilizia		20
ART. 24 - Annullamento della concessione edilizia		20
ART. 25 - Sportello unico per l'edilizia e per le attività economiche		20
ART. 26 - Accesso ai documenti		21
ART. 27 - Vigilanza sui lavori		21
ART. 28 - Sospensione dei lavori		21
ART. 29 - Sanzioni		22

### **TITOLO SECONDO - COMMISSIONE EDILIZIA**

ART. 30 - Composizione	pag.	25
ART. 31 - Nomina e durata		26
ART. 32 - Casi di incompatibilità		26
ART. 33 - Casi di decadenza dei commissari		26
ART. 34 - Individuazione delle attribuzioni		26

ART. 35 – Casi di esclusione del parere	27
ART. 36 – Ambito di valutazione	pag. 27
ART. 37 – Modalità di convocazione	28
ART. 38 – Validità delle sedute e delle decisioni	28
ART. 39 – Rapporto con le strutture organizzative del Comune	28

### **TITOLO TERZO - CAPO I° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

ART. 40 - Richiesta e consegna di punti fissi:	
verifica del perimetro delle costruzioni	pag. 31
ART. 41 - Disciplina generale del cantiere di costruzione	31
ART. 42 - Misure di sicurezza per l'esecuzione dei lavori	32
ART. 43 - Responsabilità e direzione dei lavori	33
ART. 44 - Scavi e demolizioni	33
ART. 45 - Occupazione e ripristino del suolo pubblico	34
ART. 46 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti	
archeologici, storici, artistici	35
ART. 47 - Inizio, esecuzione dei lavori	35
ART. 48 - Interruzione dei lavori	35
ART. 49 – Interventi non ultimati	36
ART. 50 – Varianti agli interventi concessi od autorizzati	36
ART. 51 - Licenza d'uso degli edifici	36
ART. 52 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	38

### **TITOLO TERZO – CAPO II° - NORME MORFOLOGICHE**

ART. 53 – Requisiti delle costruzioni	pag. 41
ART. 54 - Altezza delle costruzioni	41
ART. 55 - Superficie scoperta e drenante	41
ART. 56 - Cortili	42
ART. 57 - Cavedi	43
ART. 58 – Patii	43
ART. 59 – Costruzioni accessorie	44
ART. 60- Sbancamenti, rilevati e muri di sostegno	44
ART. 61- Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	
- campo di applicazione – prescrizioni	45

### **TITOLO TERZO – CAPO III° - NORME TECNICO FUNZIONALI DEGLI EDIFICI**

ART. 62 – Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni	pag. 49
ART. 63 – Strutture degli edifici	49
ART. 64 – Parapetti	50
ART. 65 – Accessibilità della copertura	51
ART. 66 – Scale ed ascensori	53



ART. 67 – Deflusso delle acque meteoriche (bianche)		54
ART. 68 – Smaltimento delle a acque luride civili e di processo industriale	pag.	55
ART. 69 – Rifiuti domestici		55
ART. 70 – Allontanamento dei prodotti inquinanti		56
ART. 71 – Requisiti termici e igrometrici		57
ART. 72 – Impianti di riscaldamento e di condizionamento		58
ART. 73 – Requisiti di isolamento acustico		59
ART. 74 – Requisiti relativi a servizi tecnologici		60
ART. 75 – Requisiti relativi alla fruibilità		62
ART. 76 – Requisiti degli alloggi		62
ART. 77 – Superfici e volumi degli alloggi		63
ART. 78 – Altezza dei locali		64
ART. 79 – Aerazione ed illuminazione dei locali		65
ART. 80 – Servizi		66
ART. 81 – Locali a piano terreno – seminterrati –sotterranei		68
ART. 82 – Locali sottotetto		69
ART. 83 – Locali a destinazione industriale, di deposito, commerciali e similari		69
ART. 84 – Autorimesse		70
ART. 85 – Fabbricati rurali – stalle - concimaie		71
ART. 86 – Abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi, ecc.)		72
ART. 87 – Alberghi, pensioni, locande		72
ART. 88 – Locali di ritrovo e per pubblico spettacolo		73
ART. 89 – Esercizi pubblici e somministrazione di alimenti e bevande		73

**TITOLO TERZO – CAPO IV° - NORME RELATIVE ALL’AMBIENTE URBANO**  
**E AL DECORO EDILIZIO**

ART. 90 – Disciplina del verde su aree pubbliche e private	pag.	78
ART. 91 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole		79
ART. 92 – Passaggi pedonali		79
ART. 93 –Percorsi ciclabili		79
ART. 94 – Disciplina d’uso del sottosuolo		79
ART. 95 – Reti di servizi pubblici		80
ART. 96 – Volumi tecnici ed impiantistici		80
ART. 97 – Intercapedini e griglie di aerazione		80
ART. 98 – Aspetto dei fabbricati		81
ART. 99 – Collocazione di insegne, tende solari, targhe e simili		82
ART. 100 – Numero civico degli edifici, indicatori e altri apparecchi		82
ART. 101 – Infissi		83
ART. 102 – Sporti, balconi, sovrastrutture		84
ART. 103 – Marciapiedi, porticati		84

ART. 104 – Accessi e passi carrabili		85
ART. 105 – Strade private		86
ART. 106 – Illuminazione esterna	pag.	86
ART. 107 – Sistemazione e recinzione verso gli spazi pubblici		87

#### **TITOLO IV° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

ART. 108 – Norme transitorie generali	pag.	90
ART. 109 – Applicazione delle norme agli edifici esistenti		
– adeguamento degli edifici non regolamentari		90
ART. 110 – Abitazioni antigieniche ed inabitabili		91
ART. 111 – Obbligo di osservanza delle norme dei Regolamenti comunali		92
ART. 112 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio		92
ART. 113 – Durata e modifiche al Regolamento		92
ART. 114 – Rapporti tra Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.		92